



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADA**

AUTORA:

Delly Katherine García Barrera

ASESOR:

Mg. Cesar Augusto Israel Ballena

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA - PERÚ

2017

Página del jurado

Nilda Yolanda Roque Gutierrez
Presidente

Henry Eduardo Salinas Ruíz
Secretario

Cesar Augusto Israel Ballena
Vocal

Dedicatoria:

La presente investigación está dedicada a mi querida familia, quienes son mi motivo de mi lucha diaria en salir adelante y en especial a mi madre, por brindarme su apoyo incondicional en todo momento.

Agradecimiento:

Agradezco en primer lugar a Dios, pues es quién da vida y salud; en segundo lugar, a mis padres ya que gracias a ellos pude formarme profesionalmente, por último y no menos importante, todas aquellas personas que de alguna forma contribuyeron en la culminación de esta investigación.

Declaración Jurada de autenticidad

Yo, **Delly Katherine García Barrera** con DNI N°74692717, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de citación y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no ha sido falseados, duplicados ni copiados y por tanto, los resultados que se presentan en la tesis se constituyen aportes a la realidad investigada.

En tal sentido asumo la responsabilidad y consecuencias que corresponda ante cualquier plagio, piratería o falsificación, por lo cual me someto a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, julio de 2017.

Delly Katherine García Barrera

DNI N°74692717

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria**, con la finalidad de analizar, reflexionar e investigar respecto a los alcances de la inserción que trae la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento . Desde esta investigación creemos y reconocemos la importancia de su oportuna inclusión como una solución rápida para la restitución del bien referido al tiempo de espera procesal y a la vez consideramos que existen aspectos que deben ser corregidos y fortalecidos para mejorar el servicio jurisdiccional.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: En el primer capítulo, designado Introducción, se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En segundo capítulo, denominado Método, se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la teoría fundamentada. Acto seguido se detalla los resultados (capítulo tercero) que permitirá arribar las discusiones (capítulo cuarto) seguido de las conclusiones (capítulo quinto) y recomendaciones (capítulo sexto), todo ello con los respaldos bibliográficos (capítulo séptimo) y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La Autora.

RESUMEN

La cláusula de desahucio ofrece una solución rápida y efectiva en la restitución del inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento de plazo determinado pues dentro de la misma establece la ejecución de esta mediante la invocación de la acción de desahucio conocida como desalojo por vencimiento de contrato bajo el apercibimiento de iniciarse lanzamiento en 6 días. En la actualidad este tipo de procesos de desalojos tienden hacer un castigo para el arrendador que solicita mediante el órgano jurisdiccional la tutela efectiva de un derecho que es constantemente vulnerado, no solo por los inquilinos sino de cierta forma también por los órganos de justicia; ya que no resuelven de forma oportuna estas situaciones, teniendo como consecuencia graves pérdidas económicas por el propietario generando así un desmedro en su esfera patrimonial. Esta investigación se encargó de analizar la problemática existente dentro de estos procesos de desalojo pese a las últimas modificaciones que se agregaron al código civil, teniendo como muestra entrevistas por especialistas que se encuentran diariamente resolviendo situaciones referido al tema en cuestión. La presente investigación es de enfoque cualitativo, con alcance explicativo-descriptivo y aplicando el diseño de estudio de teoría fundamentada. Teniendo como conclusión que dentro del proceso de desalojo existen problemas que afectan gravemente el atributo de disfrute del bien por parte del propietario, existiendo deficiencias tanto en el cuerpo legal como en los operadores de justicia convirtiendo en un proceso dilatorio y tedioso, que necesita a todas luces una solución que proteja de forma oportuna el derecho de propiedad que es gravemente afectado en este tipo de procesos.

Palabras claves: desahucio, cláusula, proceso, desalojo, restitución.

ABSTRAC

The eviction clause offers a quick and effective solution in the restitution of the property at the expiration of the lease of a determined period, since within the same establishes the execution of this by invoking the action of eviction known as eviction due to expiration of contract under the warning to start launching in 6 days. At present, this type of eviction process tends to punish the landlord who, through the court, asks for the effective protection of a right that is constantly violated, not only by tenants but also in some way by the courts as well; since they do not resolve in a timely manner these situations, resulting in serious economic losses by the owner, thus generating an impairment in its patrimonial sphere. This investigation was in charge of analyzing the existing problems within these processes of eviction in spite of the last modifications that were added to the civil code, having like sample interviews by specialists who are daily solving situations referring to the subject in question. The present research is of qualitative approach, with explanatory-descriptive scope and applying the study design of grounded theory. Concluding that within the process of eviction there are problems that seriously affect the owner's attribute of enjoyment of the property, there are deficiencies in both the legal body and in the justice system, making it a tedious and tedious process that needs all a solution that protects in a timely manner the right of property that is seriously affected in this type of processes.

Key words: eviction, clause, process, eviction, restitution.

Índice

	Pág.
Página del Jurado	i
Agradecimiento	ii
Dedicatoria	iii
Declaratoria de autenticidad	iv
Presentación	v
Índice	vi
RESUMEN	vii
ABSTRAC	viii
I. INTRODUCCIÓN	
Aproximación Temática	2
Trabajos previos	4
Teorías relacionadas al tema	8
Formulación del problema	24
Justificación del estudio	25
Supuestos Jurídicos	28
Objetivo	29
II. METODO	
2.1. Tipo de Investigación	31
2.2. Diseño de investigación	31
2.3. Caracterización de sujetos	32
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	33
2.5. Validez y confiabilidad	35
2.6. Métodos de análisis de datos	36
2.7. Tratamiento de unidades temáticas de categorización	36
2.8. Aspectos éticos	37
III. RESULTADOS	
4.1. Análisis de resultados de la técnica de Entrevistas	39

4.2. Análisis de resultados de la técnica de Análisis Jurisprudencial	42
IV. DISCUSIONES	55
V. CONCLUSIONES	64
VI. RECOMENDACIONES	67
VII. REFERENCIAS	70
ANEXOS	
Anexo 1: Matriz de Consistencia	76
Anexo 2: Guía de Entrevista	79
Anexo 3: Guía de Análisis Jurisprudencial	82
Anexo 4: Ficha de Validación de Instrumentos	84
Anexo 5: Solicitud de Entrevista	95
Anexo 6: Entrevistas	98

I. INTRODUCCIÓN

Aproximación Temática

El presente trabajo de investigación está referido a los contratos de arrendamiento de plazo determinado, en razón de como a través de la inserción de una cláusula especial se puede incoar acción civil de desahucio por vencimiento del contrato en un proceso de desalojo por ocupación precaria pues son figuras jurídicas parecidas dentro del derecho civil peruano y su correcta aplicación llevaría a evitar pérdida de tiempo y gastos procesales innecesarios, problemática surgida en el ámbito de nuestro ordenamiento jurídico, por los diversos criterios de interpretación dentro de la doctrina nacional, ha generado muchas confusiones entre en el tema de dar el uso correcto a la cláusula de desahucio pactada dentro del mismo contrato o iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria en razón a la ambigüedad del título de posesión fenecido.

Por lo cual he asumido el reto de investigar y analizar estos impedimentos que se han generado a lo largo de los años dentro de los contratos de arrendamiento al vencimiento del plazo y su polémica finalización, ¿existe una verdadera tutela efectiva en la restitución del bien arrendado? generando disputas entorno a la sociedad y dentro del derecho civil peruano.

El trabajo busca responder las dudas planteadas y corroborar con el supuesto jurídico propuesto, cuyo efecto se ha señalado en los objetivos trazados en coordinación a la problemática, así como el análisis de doctrina, jurisprudencia, código civil y procesal civil en partes referentes en relación al tema para dar una solución, puesto que he desarrollado antecedentes y marco teórico. Como ya lo vine enfatizando el incumplimiento de las cláusulas de un contrato por parte de arrendatario al no realizar con lo estipulado, acarrea la resolución de un contrato es por ello que al verse perjudicado el derecho del propietario del bien materia de arrendamiento tiene que verse obligado a enfrentar un proceso con la única finalidad de que el arrendatario cumpla con sus obligaciones requeridas y la posterior desocupación del inmueble.

De la casación N° 2474-2011 Lambayeque; materia de análisis, el hecho materia de recurso fue la infracción del artículo 1361 del C.C.; referido a la obligatoriedad del contrato, pues dentro del contrato de arrendamiento se establecía una cláusula de desahucio donde facultaba a la propietaria formular la acción de desahucio conocida como desalojo por vencimiento de contrato si el arrendatario no cumplía con devolver el bien inmueble al vencimiento del mismo. Sin embargo, la demandante inicio un proceso de desalojo por ocupación precaria sin dar la correcta aplicación a dicha cláusula que se instauro con el fin de aliviar y dar una celeridad a este tipo de procesos que son situaciones que se acontecen en nuestra vida cotidiana dentro de la sociedad.

Entendiéndose que el problema nace de un incumplimiento y que lo pactado por las partes en el contrato es ley para cada una de ellas, se sabe que el arrendador se encuentra en la necesidad de que se le restituya el bien que por derecho le corresponde y sin mencionar que se cumpla con lo pactado en el contrato, como por ejemplo la cláusula de desahucio que será materia de análisis del presente trabajo, determinar si formular acción civil de desahucio por vencimiento de contrato o iniciar un proceso por ocupación precaria es clave, puesto que debemos de tener bien clara la diferencia entre las dos; ya que mediante estas dos figuras pretendo analizar es la inserción de esta cláusula de desahucio y su posterior aplicación resulta más favorable para las partes en un proceso, como lo sería para el juzgador.

El tiempo es un factor muy importante en el desarrollo de un proceso, pues como sabemos las cosas tienen un periodo de uso y duración determinada, es de esta manera que cuando un propietario intenta poner en arrendamiento un bien de su propiedad, este busca la manera de que en un futuro incierto el arrendatario cumpla con restituir el bien al termino del contrato, busca una figura que ampare su derecho de titularidad y no perjudique su esfera económica. Asimismo, problemas como este son fáciles de identificar pero muy difíciles de resolver, por ello la inserción normativa de

la cláusula de desahucio también conocida como la acción de desalojo por vencimiento de contrato, tendrá como fin proteger de alguna manera el menoscabo en la economía de las partes, la constante incertidumbre del propietario al no saber si su derecho será amparado, la incesante agonía al no saber si continuara con la posesión del bien el arrendatario, la indisponibilidad del propietario en el uso y administración del bien, son algunas de las dificultades que podemos encontrar al momento de estudiar el problema; en muchos casos se ha podido apreciar la mala fe de algunos arrendatarios al infringir de manera consciente las cláusulas del contrato solo para quedarse en posesión del inmueble y no realizar el pago de las cuotas adeudadas u otros supuestos; si en caso hubiere, pues en nuestro país es muy común ver a diario este tipo de casos.

Por ello; una solución en merito a lo antes mencionado, sería la certeza de saber lo que se tiene que formular cuando iniciamos un proceso de cualquier tipo, pero en el caso concreto es necesario demostrar si resulta efectiva la aplicación de la cláusula de desahucio incluida en los contratos de arrendamiento o el inicio de un proceso de desalojo por ocupante precario resultaría más favorable para quien lo persiga, esta incertidumbre se verá resuelto en el desarrollo del presente trabajo, haciendo mención a los principios del derecho que son los lineamientos y directrices que nos ayudaran a resolver el problema en conjunto que acarrea la falta de seguridad al momento de iniciar un proceso.

Trabajos previos

Antecedentes a nivel internacional

Puruncaja. (2013). *Proyecto de reforma al artículo 48 de la Ley de Inquilinato a fin que permita el lanzamiento mediante desahucio por terminación del contrato de arriendo en la legislación civil ecuatoriana*. Tesis para obtener el grado de bachiller. El autor tuvo como objetivo disponer una reforma a la Ley de Inquilinato que permita el lanzamiento mediante resolución del Juez de Inquilinato, cuando el arrendador cumplido el plazo previsto en arriendo

requiera su bien sujeto al mismo. Se aplicó el método de investigación cualitativa y cuantitativa de tipo jurídico explicativa - descriptivo. Y el autor llegó a las siguientes conclusiones:

[...]La Ley actual de Inquilinato surgió en consecuencia de los problemas de Inquilinato que se dan a diario dentro de la sociedad, ya que está en constante desarrollo tanto poblacional como económicamente, el pueblo tiene la necesidad de arrendar algún bien ya sea para vivienda o para uso comercial. Se necesita más juzgados de Inquilinato para que de esta manera los jueces de lo civil dediquen su tiempo a otras causas y dejar estos asuntos a jueces que estén más especializados en esta área del derecho.

[...]La Ley de Inquilinato reside en la necesidad de impedir los abusos del inquilino, reintegrando la cosa arrendada al propietario. Se considera "desahucio" un comunicado emitido 90 días antes del vencimiento del contrato, con el fin de garantizar el derecho de propiedad contra el abuso de los arrendatarios. Entonces, se permite el lanzamiento mediante resolución del Juez cuando incumpla y se requiera el bien.

Caicedo. (2015). *La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo en la legislación ecuatoriana*. Tesis para obtener el grado de bachiller. El autor tuvo como objetivo Reformar la ley de Inquilinato y el Código de Procedimiento Civil, con la creación de los artículos necesarios para la ley especial que normara la desocupación y entrega obligatoria del inmueble arrendado por vencimiento del plazo de arriendo. Se aplicó el método de investigación cualitativa de tipo exploratorio - descriptivo. La conclusión más importante del autor fue:

[...]Los efectos que provoca la rebeldía de parte del arrendatario al desahucio por vencimiento del plazo contractual, los arrendatarios de los bienes inmuebles, tienen que enfrentarse con no poder usar y gozar del bien de su propiedad, o de su administración, tiene que entrar en una Litis, con un proceso largo, para poder a su finalización disponer de la misma. Se comunica al arrendatario con el desahucio a través del órgano jurisdiccional civil, regresa donde el juez que reitera mediante una resolución en el pedido de desocupación del inmueble al inquilino bajo lanzamiento en un plazo de 6 días.

[...]Para que se inscriba un contrato de arriendo, debe exigirse para satisfacción de las partes, que se cumplan los compromisos contractuales asumidos, con sus

adaptaciones y concesiones necesarias para hacer la decisión aceptable sin ser necesario llegar a reiterar la desocupación del bien, con efecto a plantear una solución al problema expuesto, de manera rápida y eficaz.

Antecedentes a nivel nacional

Chávez. (2008). *El proceso de desalojo por vencimiento de contrato*. Tesis para obtener el grado de Magister. El objetivo de este estudio fue determinar la causa de demora en la tramitación y resolución de los procesos de desalojo por vencimiento del contrato. Se aplicó el método cualitativo – de carácter causal – explicativo y descriptivo. La principal conclusión del autor fue:

[...]La dilatación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato se deben al orden normativo existente en Perú, pues nuestro Código Procesal Civil se ha convertido en un impedimento al momento de que los jueces puedan absolver los procesos; pues exige una tramitación formal cuyo incumplimiento produce la nulidad, lo cual debió resolverse de manera rápida y oportuna.

Lama. (2011). *La posesión precaria en el derecho civil Peruano*. Tesis para obtener el grado de magister. El objetivo de este estudio fue regular normativamente una mayor precisión respecto a la posesión ilegítima, pues se ha llegado a confundir la naturaleza ilegítima de la posesión precaria, pretendiendo clasificarla en un rubro distinto, lo cual puede traer consigo un desacertado y equivoco mensaje a la comunidad. Se aplicó el método cualitativo y la recolección de datos. Las principales conclusiones del autor fueron:

[...]Con relación al reglamento normativo de la posesión, así como de la posesión ilegítima y la precaria, se estima un desperfecto en las concepciones que es preciso corregir a fin de evitar mayores complicaciones jurisprudenciales. No hay posesión precaria cuando se ejecuta en virtud a un título legítimo, o con título impugnado al que trae el demandante.

[...]Si el arrendatario no cumple con devolver el bien inmueble, luego de la culminación del contrato y reclamada su devolución por el arrendador a través del aviso, concluye el arrendamiento feneciendo con él el título posesorio que tenía, deviniendo su actual posesión en precaria.

Meneses. (2015). *Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho*. Tesis optar el título de abogado. El objetivo de este estudio fue analizar el proceso de desalojo por ocupante precario dentro de los juzgados civiles de san juan de Lurigancho. Se aplicó el enfoque cualitativo, tipo de estudio aplicada y diseño de investigación- estudio de casos. La principal conclusión del autor fue:

[...]Existen problemas dentro del proceso de desalojo por ocupante precario que afectan al derecho del propietario, debido a deficiencias tanto en la legislación en resolver supuestos innecesarios, como los auxiliares jurisdiccionales en el área de notificaciones al igual que los jueces y abogados litigantes haciendo de este un proceso lento.

Como se observa del derecho comparado en los antecedentes a nivel internacional, enfatizo que existen estudios y análisis sobre la figura del contrato de arrendamiento y la aplicación de esta cláusula especial, por lo que en esta oportunidad he citado tesis desarrolladas en el país de Ecuador ya que regulan el desahucio. En nuestra normatividad existe una legislación que regula explícitamente el tema de los contratos de arrendamiento, sin embargo, se encuentran muchos vacíos existentes en dicha figura jurídica, estando expuesta a constantes problemáticas y discusiones en torno a nuestra sociedad dentro del derecho civil Peruano. Ya que surgen muchas interrogantes para la correcta aplicación del derecho, siendo un punto débil en nuestro ordenamiento que necesita ser más estudiado ante posibles disputas.

La conclusión a la que llegue en la citada tesis es que, si existe en el ámbito de la doctrina internacional normas que regulan alcances que no están previstos en la nuestra como por ejemplo; un solo cuerpo legal unificado y ordenado respecto a materia de Inquilinato, además concluyo que para la aplicación de estas cláusulas de desahucio invocando su acción es necesario que la misma este incorporado en el contrato para dilucidar problemas y establecer una acción civil adecuada.

Si el demandado no devuelve el bien mueble o inmueble sea por cualquiera de las causales establecidos por ley, la acción idónea es la del desalojo, conforme lo prevé el artículo 586 del actual Código Procesal Civil.

La doctrina realiza las diferencias entre un poseedor precario y un poseedor ilegítimo. El poseedor precario es el que no tiene ningún título ni vínculo alguno con el propietario del bien inmueble y ejerce mala fe, sin embargo el poseedor ilegítimo es el que ha tenido algún título inválido o dicho título a fenecido. Por el contrario la jurisprudencia establece que la precariedad se dará desde el momento en que se cursa aviso extrajudicial o judicial que da aviso a la conclusión del contrato de arrendamiento de plazo indeterminado.

El presente trabajo investigación analiza los alcances dentro del contrato de arrendamiento y las estipulaciones contenidas dentro de ellas(clausulas) que deriva a una serie de obligaciones contractuales que deberá realizar el arrendador y el arrendatario como sujetos activos dentro del contrato de arriendo para que la relación obligacional se perfeccione. También se observará el principio esencial contenida en los contratos, esto es el “**pacta sunt servanda**” que debe ser respetados dentro de los mismos, dando lugar a su correcta aplicación y evitando futuros inciertos dentro de él.

Una de las grandes fuentes de estudio e investigación han sido las páginas jurídicas, libros, tesis y trabajos de investigación realizados en Ecuador y Perú, existentes en internet donde se ha ubicado tesis referidas sobre el contrato de arrendamiento y algunos alcances en los efectos de la cláusula de desahucio invocada al vencimiento del contrato de arrendamiento; sin embargo, en la mayoría por no decir en todas llegan a la conclusión que es necesario cumplir con lo pactado entre las partes y establecer la figura jurídica correcta para su ejecución, antes del inicio de otro largo proceso de desalojo por cualquier otro supuesto de incumplimiento de obligaciones contraídas dentro del contrato.

Teorías relacionadas al tema

Contrato

Los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento provienen desde de los inicios de Roma, se utilizó la palabra *contractus* para referirse a los

negocios generadores de obligaciones ya que lo distinguieron de las *convenciones* que eran “el acuerdo de voluntades sobre un mismo propósito”.

En las antiguas sociedades debido al surgimiento de nuevas figuras en base a las nuevas situaciones jurídicas que se presentaban en su vida cotidiana, empezaron a institucionalizar estos alcances para el inicio de un control a ese tipo de hechos y conductas. El contrato representa el acto jurídico por excelencia que recoge el intercambio de obligaciones contractuales plasmadas dentro del mismo por las partes contratantes. Del mismo modo, Gutiérrez (2016) señala que:

[...]La denominación contrato de arrendamiento se debería a que se utilizaron dos designaciones para el precio: *merces* y *redditus*, de esta última expresión saldría el nombre popular de *rendita*, luego *renda*, posteriormente *renta* y de ahí dio origen a la expresión *arrendar*. El pago que era la contraprestación por arrendar, tomo el calificativo de *merced* conductiva. (p.12).

En el derecho, las nuevas concepciones o instituciones jurídicas surgen a través de nuevas conductas o situaciones que necesitan ser reglamentadas en la sociedad. Ante esto, los juristas dan un sentido a la norma con el fin de evitar cualquier tipo de vulneración de derechos a los acordados verbalmente pactados, es por eso que con el paso del tiempo estas instituciones se reforman y evolucionan en nuestra legislación de tal modo que empiezan a regular cada supuesto en particular. Es por eso que ante el pacto verbal se desarrolló el contrato como forma de un pacto escrito que traería consigo un medio de prueba ante el incumplimiento de esta.

Arrendamiento

El crecimiento del mercado inmobiliario y la referente mejora económica de la sociedad ha permitido la adquisición masiva de departamentos o casas durante estos últimos años, en el derecho civil Peruano se empezó a regular los contratos de arrendamiento mediante el Código Civil en su artículo 1666° de manera general; sin embargo el Decreto Legislativo N° 1177 que establece el régimen de Promoción de arrendamiento para vivienda expedida en el año

2015, dio algunos alcances más a la conocida dentro del código. Según Bendezú (2015) menciona:

[...]Cualquier casa o vivienda desocupada o recién construida y disponible para arrendar está sujeta *al convenio bilateral entre dueño y arrendatario*, los cuales respetaran disposiciones del mencionado Código, entorno al cumplimiento de obligaciones propias o usuales, respeto a las prohibiciones y otras normas en juego. (p.17)

El contrato típico de arrendamiento se encuentra en una norma que pertenece al ámbito del Derecho Civil, regulado en el Título VI del Libro Séptimo del Código Civil de los artículos 1666 al 1713 que aprecia el arrendamiento y sus partes, objeto del contrato, la renta y plazo convenido, etc., las cuales se encuentran comprendidas como parte de la norma sustantiva.

En el caso del contrato de arriendo, el acreedor es el arrendador siendo esta la persona que entrega un bien inmueble de su propiedad al deudor que es el arrendatario, según las cláusulas estipuladas dentro del contrato que deviene en deudor pagar renta mensual, devolver el inmueble al vencimiento del plazo pactado, etc.

Este autor precisa que la acción de “arrendar” está sujeta a un contrato de arriendo, fijándose en el fondo de esta figura que es cumplir con las obligaciones exigidas dentro del mismo y a su cumplimiento efectivo ante cualquier inconveniente, pues como sabemos se rigen por el principio *pacta sunt servanda* referida a la obligatoriedad del contrato, es decir, los contratos obligan a las partes contratantes y por lo tanto, lo pactado debe cumplirse. Su conceptualización tiene una fuerza obligatoria que nace dentro del contrato conocida como “ley entre las partes”. Abarcando el tema en sí de contrato de arrendamiento, podría concluir que estas mencionadas normas obligatorias que nacen del mismo, el arrendatario tanto como el propietario regirán como sujetos activos del contrato de arriendo en toda contraprestación asumida (esencialmente el de alquiler y como contraprestación el pago de esta), no solo para casa-habitación, o para tiendas mercantiles, sino también para establecimientos industriales, según la oferta y demanda surgida dentro del

mercado inmobiliario con sometimiento al Código Civil y otras leyes subsidiarias o supletorias. Según Gonzales (2009) señala que:

[...]Los contratos son obligatorios en cuanto se ha expresado en ellos y deben cumplirse de acuerdo a la voluntad de los contratantes y a la regla de la buena fe. Es decir que la voluntad de los contratantes gobierna todo el contrato, y es ella la que debe cumplirse. (p.13)

La buena fe constituye otro de los principios que gobiernan el derecho, referido a la moral; que exige un comportamiento honrado desde el primer momento. Se podrá decir entonces que refleja una conducta de sinceridad, honradez y confianza que debe regir y existir en todos los contratos. Por ello, Sandoval (2015) señala que:

[...]La definición del contrato de arrendamiento, por sí solo, no transfiere la propiedad del bien arrendado, sino únicamente el uso de este, por lo que el arrendatario no podrá disponer de él transfiriéndolo o entregándolo en garantía. Es más, el arrendatario no puede a su vez subarrendar el bien a favor de una tercera persona, salvo que así se lo permitiera el arrendador. (p.32).

Es claro que al momento de celebrar un contrato de arrendamiento, el propietario del bien inmueble llamado arrendador solo transferirá el derecho de uso exclusivo para vivienda al arrendatario y este tendrá la contraprestación de pagar un monto por concepto alquiler, pues los alcances de esta ley son mínimas y es responsabilidad del mismo ceñirse adecuadamente a una figura para evitar posibles disputas en el futuro. Asimismo, Vasquez (2015) indica que:

[...]“El derogado Código de Procedimientos Civiles de 1911, art. 970, concedió acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa u obtuvo otra persona de modo precario y sin pagar pensión. El antecedente de este dispositivo es el inc. 3° del art. 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1877 que establece que la demanda de desahucio podrá dirigirse "contra cualquier otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced-renta siempre que fuera requerida a previo mes de anticipación para que la desocupe”. (p.45).

Esta figura se estableció ante las irregularidades surgidas dentro del contrato de arrendamiento, con el fin de salvaguardar los derechos del propietario del bien inmueble arrendado ante la mala fe del arrendatario que hace uso y disfrute del bien sin pagar renta alguna o sin cumplir las estipulaciones referidas en el contrato de arriendo. Asimismo, existe en la jurisprudencia la acción de desahucio, conocida ahora como "acción de desalojo por vencimiento de contrato" que se incluye dentro de los contratos como una medida de protección frente al supuesto de que el inquilino siga en posesión del bien inmueble vencido el contrato de arrendamiento.

Contrato de Arrendamiento de Plazo Determinado

De igual forma coincidimos sobre la mención del autor Vásquez (2010) donde:

[...]El contrato de arrendamiento de plazo determinado concluye al vencimiento del contrato (plazo de fecha cierta establecido por las partes) sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. Sin embargo, si se permite al arrendatario y permanece aún en uso del bien arrendado, no concluye sino continúa el contrato de arrendamiento convirtiéndose en indeterminado, bajo sus mismas estipulaciones. (p.2)

Asimismo; al tratarse de contratos de arrendamiento de plazo determinado, como lo menciona el artículo 1699 del Código Civil Peruano, (..) no es necesario el aviso previo de ninguna de ellas. Sin duda alguna, el artículo es explícitamente claro al establecer que al vencimiento del contrato de arriendo se extingue de manera automática sin necesidad de intimidación alguna. Según Palacios (2006) señala que:

[...]La terminación del vínculo es expresa; ya que la aplicación de la acción de desahucio implica la extinción de la relación jurídica, e inmediata; cuando se verifica el vencimiento del plazo de arrendamiento. (p.506)

Por lo que resulta coherente que no se requiera un aviso de ninguna de las partes, y de haberlo, este sería jurídicamente complejo. Ya que, como consecuencia se desnaturalizaría la figura generando confusiones al momento

de generar la demanda al solicitar la tutela del derecho afectado por el propietario, pues incurriría en otro o más supuestos.

En cambio, en los contratos donde *no se ha determinado el plazo* o la duración, la Casación N°1890-2000 Lima afirma que “ (...) luego de vencido el plazo del contrato no debe entenderse como renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento...bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su restitución”. De igual manera, Carrasco (2015) afirma que:

[...]Existe un dilema interpretativo en los artículos 1700 y 1704 del Código Civil que surge por la similar redacción de ambos preceptos, pues nuestro Código civil presenta dos artículos con distintas consecuencias y que regulan un mismo supuesto de hecho: la conclusión del arrendamiento. (p.61)

Por consiguiente, se entiende que ante el vencimiento de duración del contrato de arriendo si el propietario no solicita la restitución del bien inmueble se entiende que el contrato de duración determinada se convierte a uno de duración indeterminada. Teniendo presente que en dicha continuación no existirá fecha fija que permitirá determinar el día de finalización del contrato, solo el aviso judicial o extrajudicial que cursara el arrendador al contratante servirá para ponerle fin al mismo. Sin embargo, si luego de solicitado; el arrendatario no cumplió con devolver el bien inmueble arrendado, el arrendador podrá exigir la devolución judicial del bien materia de Litis cobrando penalidad (si las partes lo convinieron) o una prestación equivalente a la renta que venían cobrando.

Es necesario precisar que por mandato del Art. 1704 del CC 1984, no se puede cobrar penalidad y renta a la vez; así pues, si el arrendatario no cumple con devolver el predio al requerimiento del acreedor, no se pagará renta sino penalidad ya que se extinguió el contrato de arrendamiento y las contraprestaciones venidas del mismo como la renta.

De la Casación N° 3098-2011 Lima (...) afirma que “ al no existir una penalidad convenida, la arrendataria está obligada a pagar al vencimiento del contrato

una contraprestación igual a la renta del periodo precedente hasta su devolución efectiva de acuerdo al artículo 1704 del código sustantivo”.

Esto quiere decir, la mora en la devolución del bien es usual que se pacte por un día de incumplimiento en la restitución. Por el contrario, ante el supuesto de omisión, el concepto de penalidad será igual al valor de la renta establecida en los periodos cancelados, pues tiene que haber una compensación al arrendador que afronta un desmadre económico a raíz de la enajenación del bien inmueble de su propiedad. Según, Gutiérrez (2016) señala que:

[...]El desalojo es un proceso que tiende a recuperar el uso y goce del bien inmueble materia de Litis, sin embargo conforme lo menciona el Art. 585 del C.P.C consiste en la restitución de un predio. Es decir, este proceso no es uno donde se discuta la titularidad del bien. (p.72).

Además, el desalojo tiene que ser determinado por el Juez siendo las pruebas que presenten las partes involucradas y siempre que sea el caso; fallara a favor o en contra de quien haya presentado pruebas fehacientes en el proceso, de esta manera tenemos que entender que el desarrollo de un proceso está sujeta a la decisión que puedan adoptar los magistrados, y que cada prueba que se presente tiene que estar sujeta a evidenciar la verdadera realidad de los hechos.

En el inicio de los tiempos los contratos resultaban del acuerdo de voluntades manifestadas de forma verbal donde era el honor lo que se perdía si en caso no se cumplía con lo pactado, mientras esas sociedades continuaban creciendo era mayor las veces que algunos faltaban a su honor al no cumplir con su palabra de esta manera se tuvo la necesidad de hacer algo y comenzamos a dar fe de nuestros acuerdos manifestándolo no solo de forma verbal sino también en forma escrita, pero acaso era lo mismo; no cumplir con su palabra a que no cumplieran con lo que hayan escrito con su puño y letra.

Por esta razón, cuando solo se tenía que entender que uno no cumplió con su parte del trato, era necesario que exista una penalidad para el supuesto de que no se cumpliera con lo pactado; sea de cierta forma, obligado a indemnizar los

daños que pudiera causar, ello demuestra el avance de los contratos en el tiempo y lo que da vida y esencia a las mismas son las cláusulas que se encuentran dentro de él y son las mismas donde se estipulan situaciones hipotéticas que pudieran devenir en una situación futura posterior al acuerdo, pretendiendo que se entienda que al incumplimiento de una clausula se deberá demostrar en que error se estuvo incurriendo cuando se intentó exigir el pago de los adeudos y la desocupación de un inmueble, donde solo se está viendo si se trata de un ocupante precario o si se trata de un poseedor legítimo. Por su parte, Balarezo (2015) establece que:

[...]El que recibe el bien es el “poseedor inmediato” o “intermediario posesorio”, mientras que el *tradens* (quien realizo la tradición); quien tiene derecho de exigir la devolución es el “poseedor mediato”. (p.87)

Nos encontramos ante una realidad con posturas discordantes tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, sea nivel nacional como en el Derecho comparado. Asimismo se observa un desorden normativo en nuestra legislación y que erróneamente son planteadas a la jurisdicción por los interesados del servicio para su justa y pronta solución si saber que pueden devenir en errores que harán que el proceso sea más extenso terminando por vulnerar aquellos derechos que a un principio debieron ser tutelados eficazmente.

Incluso algunos juristas tienen definiciones muy similares o podríamos decir casi idénticas al momento de definir poseedor, como lo señalamos párrafos arriba; en la doctrina el precario hace referencia al que no tiene o nunca tuvo un título valido que justifique la posesión, sin embargo; en nuestra jurisprudencia establece que el precario será todo aquel que no tenga un título de posesión o que si lo tuvo pero caduco o feneció deviniendo su actual posesión en precaria.

En cualquier situación en la que falte un título de posesión o este haya fenecido se dará la posesión precaria. (Gutiérrez, 2016, p.52)

A diferencia de la ilegítima que será cuando cuente con un título, solo que este es inválido. (Chauca, 2006, p.60).

Esto conlleva a identificar que el cambio constante que existe en torno al Derecho y que de ninguna manera se perjudique el propietario pues para determinar si las cláusulas en un contrato de mutuo acuerdo con objeto lícito y sin perjuicio de que la ley lo declare inválido son completamente eficaces al momento de exigir justicia, es muy importante al comenzar a configurar nuestro demanda, en el presente trabajo de estudio diferenciaremos entre el desalojo por ocupante precario y la ejecución de la cláusula de desahucio que está dentro de un contrato de arrendamiento de plazo determinado, con la finalidad de ver la solución más rápida al suministrar justicia de forma adecuada y correcta. Según Gonzales (2016) menciona que:

[...]El Código Procesal Civil, regula de manera correcta el objeto del proceso de desalojo, pues se refiere a la restitución del bien, lo que descarta la entrega; pues interpretándolo de forma acertada el Art.911 del CC y el Art. 585 del C.P.C, no procederá siempre, el desalojo en los casos del poseedor precario. (p.41).

El proceso es un conjunto de actos dirigidos a fin de obtener la resolución de un conflicto. De igual modo, [...] El objeto del proceso es la materia que se discute durante su desarrollo. (Alvarado, 2013, pp. 38,54 y 67).

Ciertamente, en el desarrollo de las sociedades encontramos las formas de coexistencia entre ellos y sus conflictos, donde el derecho entra para poner fin a una incertidumbre jurídica o dar solución a un conflicto de intereses frente a un supuesto como es el presente caso, con esto pretendemos dar a entender a las personas la importancia de poner cláusulas en los contratos que regulen todos los efectos del mismo además que asegure una acción rápida y segura en la restitución del bien, sin perjudicar el derecho de los demás frente al inicio de una acción incorrecta que repercutirá en un proceso equívoco con años de litigio procesal que conllevara a la pérdida de tiempo y gastos procesales innecesarios. Sin embargo, Lama (2011) advierte que:

[...]El arrendador que expide la carta de devolución del bien al arrendatario, este deviene su posesión en precario; la consecuencia es que en ausencia de renta las

opciones procesales cambian dificultando al propietario. Al no existir cuantía por inexistencia de renta el desalojo deberá iniciarse ante el Juez Especializado y no ante el Juez de Paz Letrado. (p.11)

Esto nos da a entender que si en los contratos estuvieran redactados con cláusulas que van desde encontrar un acuerdo hasta poner fin al mismo serían mucho más fáciles de resolver los conflictos que se podrían dar en determinados casos, sin lugar a duda los contratos hoy en día son materia de muchos estudios por parte de los juristas , estudiantes, y público en general que comparte un gran interés en estudiar a detalle de cada uno de ellos sea nominado o innominado, por ello tengo el agrado de ofrecer mi postura respecto al tema materia de investigación y estudio, la aplicación correcta de la cláusula de desahucio en el contrato de arrendamiento, cumple una papel muy importante en la devolución del bien al término de las relaciones obligacionales puesto que constituye elemento indispensable que es la inserción de la misma para el desarrollo óptimo del proceso en la tutela de derechos protegidos en cuanto a materia de arrendamiento se entiende.

De acuerdo a la Casación N°2574-2004-Lima " (...) estableciendo que vencido la duración del contrato o cursado el aviso de conclusión de arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tendrá derecho a exigir su devolución y a cobrar un concepto de penalidad convenida o sino, una prestación parecida a la renta de los periodos cancelados hasta su efectiva devolución".

No podemos dejar de lado al plazo, dicho sea de paso este juega un papel sustancial dentro del contrato de arrendamiento ya que este será el que determinara el día exacto donde el poseedor tendrá que restituir el bien a su propietario, como ya lo habíamos mencionado la resolución de un contrato se puede dar de diversas maneras ocasionadas por el devenir de los hechos posterior a la celebración, lo que da fe de las manifestaciones dentro del contrato es la firma y huella digital de las partes para su validez, siendo estas las que configuran y dan seguridad de que ambas partes están de acuerdo con lo estipulado dentro del mismo. De este modo, lo más conveniente para las

partes es optar por la legalización obligatoria correspondiente al finalizar la celebración del contrato ante un notario público o en su defecto; juez de paz, para cumplir los elementos necesarios para la validez idónea del contrato.

En este sentido, nombrando al pago como un requisito esencial y de suma relevancia como lo es la contraprestación de la misma para las personas que configuran el contrato. Además, Castillo (2016) menciona que:

[...]El último componente primordial de un contrato que es la **efectividad de las normas**; donde sin lugar a duda a falta de una correcta aplicación de las cláusulas nos conllevaría a otra larga y costosa solución en un posible proceso erróneo deviniendo en un conflicto de intereses que puede resultar más infructuosa en la conclusión de las referidas dentro del mismo. (p.5)

De esta manera, coincidimos con el autor Ramirez (2014) donde establece que:

[...]Al fenecer el arrendamiento, el arrendatario que tiene conocimiento del aviso de la conclusión del contrato de duración indeterminada, al permanecer en el bien deviene en precario; en este caso la posesión se torna de mala fe. (p.7)

Asimismo, el Cuarto Pleno Casatorio ha establecido que "el título posesorio de arrendatario puede extinguirse o fenecer y por eso quien fue arrendatario dejara de serlo si luego de haber vencido el plazo del contrato el arrendador solicita la devolución del bien inmueble y dar aviso a la conclusión del arrendamiento de duración indeterminada. " (p.4).

La demanda de desalojo por ocupante precario solo se establece si dentro del contrato no se pacto una cláusula de desahucio que proteja al arrendador en los efectos posteriores a la terminación del arrendamiento, siendo posible el inicio de este proceso donde el título de posesión del arrendatario a fenecido y el propietario ha expedido un comunicado exigiendo la restitución y devolución del bien. Acción que se considera dentro de la doctrina nacional como "el aviso con el consentimiento del propietario que extingue definitivamente el contrato de arriendo de duración indeterminada".

Es evidente que hablar de la carencia o el fenecimiento del título, no se refiere al documento o escrito que haga mención exclusiva al título de propiedad, sino

a cualquier acto jurídico que faculte a la parte demandada a ejercer la posesión del bien. De esta manera, este proceso que es el desalojo por ocupación precaria el derecho que se disputa no será el de propiedad sino se discutirá el derecho a poseer y adicionalmente, la devolución del bien. Por el contrario, la cláusula de desahucio solo discute la restitución del bien.

El propietario no necesita cursar carta personal o notarial para solicitar la entrega de su bien inmueble al arrendatario. El solo hecho de vencimiento del plazo convenido en el contrato de duración determinada para que el arrendatario devuelva la casa habitación pues es requerido dicho cumplimiento para que se configure la resolución perfecta del contrato.

Tabla 1

Alcances de la antigua Ley contra Inquilinos Morosos

Aspectos generales	Para desalojar a un inquilino que persiste ocupando el bien inmueble alquilado, con el plazo vencido y no lo devuelve, la norma facultaba al arrendador a ubicar al arrendatario al centro de conciliación y si no concurre en las 2 oportunidades, recién se presentara demanda ante el juez competente, que puede ser especializado en lo civil o juez de paz letrado(dependiendo de las causales).
Aspectos deficientes	Este proceso se constituyó un problema de naturaleza social puesto que dificultaba al arrendador que tenía que desalojar a los inquilinos que no devolvían el inmueble cuando vencía el plazo del contrato. Por ello el arrendador no necesita que el Juez reconozca su derecho a recuperar el inmueble, sino que lo devuelvan.

Fuente: Elaboración propia.

La consecuencia a este problema existente dentro de los procesos de desalojo en la dilatación del proceso afecta el derecho de propiedad de los dueños, el derecho a la libre circulación de bienes y la generación de la carga procesal que sofoca a los juzgados. En este sentido, el proceso de desalojo deviene como una sanción al arrendador ya que lo exige a seguir un trámite que resultara inservible, pues al cursar un aviso de conclusión al arrendamiento de plazo indeterminado deviene en precario se deberá iniciar un proceso de ocupación precaria el derecho que se disputara es el de posesión.

En nuestro país la realidad es otra, tiene tantas trabas que hacen de este un proceso molesto porque se resuelven en un periodo largo, mayor al que deberían, debido a diversos operadores jurisdiccionales como también la interpretación ambigua de la legislación, existiendo una notoria vulneración al derecho del propietario. Por tanto, surgieron las últimas modificatorias respecto al arriendo, sin embargo, cuentan con deficiencias además de que no consta con un uso correcto dentro de la sociedad.

En un proceso de desalojo no se puede discutir sobre la posesión del bien sino tan solo el derecho a la restitución del bien para garantizar el derecho del propietario en la tutela y protección de los mismos. Pues el contrato de arriendo ya representa un título expresamente declarado en el contrato para el arrendador y no necesita comprobar ese derecho porque ya lo tiene, sino debería buscarse su rápida solución y ejecución en merito aquel.

Tabla 2

Alcances de la nueva ley N° 30201

Aspectos positivos	Se incorpora al Art. 549 del CPC; autoriza a los arrendadores iniciar un proceso de desalojo contra su arrendatario antes de que el plazo de vigencia de contrato haya vencido. Si se declara fundada
--------------------	---

	la demanda cuando se produzca el vencimiento al ejecutarse dicha sentencia e inmediatamente después se evite que el arrendatario siga ocupando el inmueble luego de dicho plazo; o, acreditar las cuotas adeudadas sino se procede a su inscripción en el Registro Judicial de Morosos.
Aspectos negativos	En la práctica sucede la demora en la tramitación del desalojo, no culmina antes del vencimiento del contrato sino mucho después.. Desnaturalizando el propósito de la norma. Solicita una condena al demandado pese que aún no ha vencido la obligación, quebrando la relación contractual además la norma no precisa si el demandado debe acreditar haber estado al día (antes de la intimación judicial o extrajudicial) o no haber estado en mora en ningún momento.

Fuente: Adecuado a Ley N°30201

Con respecto a esta nueva ley; establece que el desalojo puede solicitarse antes del vencimiento del plazo para la devolución el bien. Se refiere a un supuesto que consiste en estimular la intervención jurisdiccional para solicitar la condena prematura del demandado que allano toda la demanda ante dicha cláusula.

Asimismo, se regula dentro de la cláusula de allanamiento dos causales para que proceda el desalojo de conformidad con la Ley N°30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil; siendo que estas a su vez conducen otros supuestos que complican el proceso. El primer supuesto que establece la conclusión del arrendamiento; puede referirse al artículo 1700 que regula la comunicación o el 1704 referido a la conclusión o a su vez el 1708 que ve los arrendamientos de predios enajenados, etc. De igual modo con el segundo supuesto por falta de pago; incluye otros hipotéticos adicionales como por ejemplo el incumplimiento de prohibición de subarrendar, darle un fin distinto al pactado, etc.

Considero que este error agrega elementos que harán más complejo el proceso, pues la norma debió señalar expresamente lo que pretender regular de forma efectiva para que se produzca los efectos rápidamente, al igual que no debe reducirse al ámbito de legalización de firmas cuando existen otros supuestos de fecha incierta.

La cláusula de allanamiento establece que si no acredita el arrendatario en 6 días la vigencia del contrato o la cancelación de lo alquilado, se ordena lanzamiento en 15 días o se origina su inscripción en el registro de deudores judiciales morosos, de acuerdo al caso concreto. Se admite la posibilidad que al contestar la demanda se acredite los alquileres adeudados con el certificado de consignación judicial que contenga el importe de los meses adeudados. Al mismo tiempo, la norma no precisa si se debe acreditar haber estado al día antes de la intimidación judicial o extrajudicial, o no haber estado en mora en ningún momento. En resumen, si el inquilino prueba las falsas imputaciones al formular contradicciones a cualquiera de los dos supuestos se quedará en el bien, es decir, el llamado *allanamiento* no es tal. Una verdadera aprobación anticipada implica que ante el desalojo el inquilino no tenga defensa alguna pues teóricamente ha consentido por adelantado. Sin embargo, la cláusula de desahucio, solo regula el supuesto de; al vencimiento del contrato de arriendo, siendo una solución más rápida y efectiva ya que solo se dispone la ejecución de la restitución del bien como único supuesto en consecuencia de una obligación contractual contenida dentro del arrendamiento, pues no se discute una controversia de fondo.

En este sentido, ante la existencia de una cláusula que puede inscribirse en el contrato de arriendo a favor de los arrendadores para incidir ante la inejecución de las obligaciones contraídas como devolver el bien arrendado vencido el plazo. Se espera que con esta cláusula especial y su oportuna incorporación dentro del contrato se pueda garantizar el debido proceso.

Esta acción que hoy conocemos como acción civil de desahucio fue regulada en la época antigua pues esta figura fue utilizada con una relevancia mínima por los antiguos juristas no solo en materia de cosas sino en otras

concepciones que limitaron su alcance a reducido, pues era lo único que brindaba el derecho en ese entonces. En el lenguaje ordinario se le denomina “desahucio” que significa según el diccionario de lengua española, “el aviso de terminación de ciertos contratos de tracto sucesivo, tales como el arrendamiento y el contrato de trabajo”. Conviene señalar que, el autor Martínez (2013) menciona que:

[...]El vocablo jurídico desahucio se utiliza cuando se procede a privar al inquilino de la posesión (uso del inmueble) a través una resolución judicial por un incumplimiento a lo pactado en el contrato de arrendamiento (entregar el bien inmueble al vencimiento del plazo de alquiler). (p.9).

Si bien se incorpora un procedimiento especial, este se obliga a que en los contratos de arriendos se inserte la cláusula de desahucio por la que se autoriza mediante una resolución judicial a que el arrendatario desaloje el bien inmueble en un plazo de 6 días hábiles vencido el contrato de arrendamiento.

Estos novedosos alcances ofrecen un medio procesal idóneo para agilizar los procesos de desalojo y aliviar en algo la situación actual de los arrendadores que sufren muchas veces el abuso de los arrendatarios que no quieren desocupar el bien y saben que los procesos ordinarios duran un tiempo prolongado. Así con esta cláusula se obliga a las partes al momento de suscribir el contrato de arriendo, a introducir el compromiso del arrendatario en desocupar el bien inmueble a su vencimiento bajo apercibimiento de iniciarse lanzamiento.

Como lo señale anteriormente, esta cláusula brindará seguridad jurídica en el tráfico de relaciones contractuales reguladas dentro del derecho, con el fin de brindar protección y efectividad de las contraprestaciones ante posibles e innecesarias disputas futuras en la sociedad, pues esta acción de desahucio se formulara a través de la cláusula dentro del contrato de arrendamiento de plazo determinado como una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la devolución del inmueble dentro un proceso de desalojo por vencimiento de contrato, resolviendo de manera célere sin gastar tiempo y

dinero en otro proceso invocando una acción errónea a la establecida correctamente dentro del contrato.

Es necesario mencionar que la cláusula de "allanamiento", debe estar establecida dentro del contrato de arrendamiento al igual que la "desahucio" y que ambas deben tener firmas legalizadas, tratándose de una formalidad *ad probationem* dado que la Ley no sanciona con nulidad su inobservancia y se exige a razón de ser un medio de prueba, sin embargo tiene muchos defectos en su regulación debido a los conceptos erróneos que utiliza en sus supuestos; la cual debió ser "al vencimiento del plazo", como sucede en la acción de desahucio. Además en esta procede el lanzamiento a los 15 días. Sin embargo, no sucede esto con la cláusula de desahucio pues solo está destinado a la regulación de la entrega de bienes inmuebles que continúan en posesión el arrendatario que no desocupa el bien al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento bajo apercibimiento de lanzamiento en 6 días mediante una resolución judicial.

Con lo antes mencionado comprendo que el estudio de la cláusula de desahucio y la importancia en darle una inserción normativa adecuada dentro del contrato de arrendamiento con el fin de evitar tiempo y dinero en procesos innecesarios; pues al ser aplicada el propietario del bien inmueble materia de Litis podrá iniciar una acción de desahucio más conocido como desalojo por vencimiento del contrato, hecho que conllevara a la restitución del bien, por consecuencia el inicio de otro proceso sería una pérdida para el arrendador generando daños en su esfera patrimonial ya que le urge el inmueble para su enriquecimiento económico mediante el uso y administración de su propiedad.

Formulación del problema de investigación

Se denomina problema de investigación al fenómeno que afecta a una determinada población. Es el que dificulta el desarrollo social y atenta contra los seres vivos. (Villegas, 2013, p.7).

Problema general

¿En qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria?

Problema específico 1

¿Qué implicancia tendría la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento de plazo determinado a uno indeterminado en la renovación del título de posesión?

Problema específico 2

¿Cuáles son las ventajas y alcances de una futura ley que regule la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento ante el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria?

Justificación del estudio

Justificación práctica

El tiempo es un factor muy determinante dentro de un proceso; el mayor enemigo en estos casos es el tiempo y es por ello que, encontrar la acción más conveniente para este tipo de casos resulta complicado. Puesto que el concepto de algunos autores, son discrepantes frente a otros sobre este tema en particular con estos alcances es que emprendí este estudio en el cual pretendo demostrar que el inicio de un proceso con los términos correctos y adecuados para cada supuesto, son los mejores aliados para combatir el tiempo que nos perjudica al tratar de compaginar nuestras ideas produciendo una demanda poco preparada de manera tal que frente a los casos en que el arrendador es perjudicado por su inquilino al no cumplir con las cláusulas estipuladas dentro del contrato, sufriendo un desmedro en su patrimonio; y por otro está el arrendatario quien de igual manera tiene sus propias pretensiones en el proceso donde en un caso hipotético se manifieste de los hechos relevantes al caso en concreto.

La justificación práctica indica la aplicabilidad de la investigación, su proyección a la sociedad, quienes se favorecen de ésta, ya sea un grupo social o una organización. Es decir, explicar por qué es útil llevar a cabo la investigación y cuáles son los beneficios que resultaran de ella. (Ferreyra, 2014, p.8).

Justificación teórica

Por ello, el estudio de esta figura jurídica instaurada en nuestro derecho civil que es la acción de desahucio es importante, puesto que es necesario saber

con total certeza que el derecho perjudicado sea correctamente invocado y que aquello que resulta de la sentencia expedida conforme a ley no afecte o vulnere derechos, con eso no pretendo desvirtuar las afirmaciones donde se pone a prueba las tantas concepciones que puedan tener los juristas del derecho, en tal sentido el presente trabajo de investigación es un análisis de los términos empleados por los magistrados, jueces y abogados en el ejercicio de esta profesión donde sin un correcto uso de nuestro ordenamiento jurídico podríamos dañar aún más; una ya deteriorada esfera económica, social y moral de quien en un principio acude a los órganos de justicia con el fin de tutelar sus derechos y buscar una solución al conflicto que viene aquejando día a día en cuenta al arrendatario, pues estamos frente a una mala aplicación de términos jurídicos que si bien son parecidos y llevan a la misma esencia que es la de restituir el bien y el pago de las cuotas adeudadas hasta la desocupación total del inmueble.

En la justificación teórica los proyectos de investigación correspondientes a las ciencias básicas requieren justificación teórica. En tal sentido, la teoría es exclusiva de la ciencia, se expresa y se desarrolla en ella. (Godoy, 2014, p.17)

Justificación metodológica

La metodología que ha de emplearse en el presente estudio se basará en generalidades y algunos otros alcances que contribuirán al análisis de los conocimientos de la materia objeto de investigación, las cuales entenderán el estudio de fuentes documentales (doctrina y jurisprudencia), entrevistas a jueces, abogados y docentes especialistas en derecho civil.

También se utilizara análisis del marco normativo peruano, Asimismo, se empleará el uso de instrumentos de recolección de datos tales como cuestionario, guías de entrevistas, ficha de análisis jurisprudencial, que someterán al proceso de validación con el fin de recaudar mayor información. La misma que aplicará una metodología cualitativa con un alcance descriptivo-explicativo utilizando el diseño de teoría fundamentada, en el trabajo se identificara casaciones respecto al tema del contrato de arrendamiento con cláusulas de desahucio.

En la justificación metodológica el investigador dará a conocer la importancia que tiene para la ciencia y para la introyección de nuevas metodologías dirigidas a obtener resultados rigurosos adquiridos a base de procedimientos científicos distintos a los existentes. (Gómez, 2013, p.9).

Implicancias Prácticas

Relevancia social

El presente trabajo de investigación tendrá relevancia social ya que el problema materia de estudio es existente en nuestra sociedad, entendida como una cuestión presente y latente en nuestro entorno presentada en la vida cotidiana de los propietarios de bienes inmuebles que no tienen disponibilidad de estos y desean recuperar de forma rápida y eficaz la posesión que está ocupado por el inquilino.

Relevancia económica

Como se tiene entendido, este tipo de procesos referidos al desalojo implican un costo tanto como para el propietario y el inquilino moroso, pues este problema surge a raíz de la inejecución de obligaciones económicas contraídas dentro del contrato de arriendo y suponen un gasto adicional si no se establece de forma correcta la acción a demandar.

Relevancia política

El presente trabajo de investigación implementara la normativa existente dentro de los contratos de arrendamiento pues insertara una figura que deberá regirse y estipularse con la finalidad de evitar gastos y tiempo para los propietarios afectados por los inquilinos morosos que devienen en precarios ante la enajenación del bien inmueble materia de Litis.

Relevancia jurídica

El estudio también formará parte a la regulación de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento y su correcta aplicación ante el inicio de un proceso innecesario que aumentara la carga procesal y dilatara el tiempo de recuperar el bien enajenado por el inquilino moroso, instaurándose un alcance dentro de nuestro derecho civil peruano.

Supuestos jurídicos

Es el eslabón obligatorio entre la teoría y la investigación que nos lleva al descubrimiento de nuevos hechos. Por tal, propone explicación a ciertas vicisitudes y orienta la investigación a otro. (Ibáñez, 2014, p.4).

Supuesto general

La correcta inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento, consiste en una solución rápida referido al tiempo de espera procesal y efectiva en la devolución del bien inmueble.

Supuesto específico 1

La cláusula de desahucio de un contrato de arrendamiento de plazo determinado no implica la renovación del título de posesión fenecido a uno indeterminado, ya que el vencimiento del contrato extingue toda relación que justifique tal posesión.

Supuesto específico 2

Formular la acción de desahucio en los contratos de arriendo que contengan dicha cláusula resulta efectiva en la restitución del bien al término del plazo, sin embargo el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria tarda más hoy en día ya que se discute adicionalmente el mejor derecho de posesión.

Objetivos

Objetivo general

El objetivo general expresa el propósito global y la solución al problema que debe alcanzar toda investigación y refleja la esencia del planteamiento general del problema y la idea expresada en el título de proyecto de investigación. (Ramírez, 2010, p.21).

Describir en qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

Objetivo específico 1

Los objetivos específicos expresan las acciones y operaciones necesarias que se deben realizar para llegar al objetivo general. Cada objetivo específico está diseñado para lograr un aspecto del objetivo general. (Cifuentes, 2014, p.31).

Explicar que implicancia tendría la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento de plazo determinado a uno indeterminado en la renovación del título de posesión.

Objetivo Específico 2

Analizar las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento e iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria.

II. MÉTODO

2.1. Tipo de investigación

La presente investigación desarrollará utilizando el enfoque cualitativo, se ajusta al objeto del presente estudio; encaminado a un análisis, puesto que se trabajará sobre la base de jurisprudencia como casaciones y algunas concepciones de doctrinarios sobre los hechos que se producen en nuestro entorno de forma diaria.

Lo cualitativo es exploratorio y descriptivo, promoviendo el aprendizaje de los participantes. (Hernández, Fernández y Baptista, 2011, p.22).

El tipo de investigación del presente trabajo es aplicada, pues a través de este se resolverá el problema de saber en qué consiste la aplicación del desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

La investigación aplicada es la que se preocupa de emplear formulaciones teóricas hechas por la investigación pura para resolver problemas prácticos. (Cisneros, 2012, p.32)

Alcance de la investigación.

Explicativo

Es explicativa cuando explica las causas de los hechos, fenómenos. Aquí se establecen posibles relaciones causales y explica por qué dos o más variables están relacionadas, es decir, analizan las causas u efectos de la relación que existe entre variables para dar cuenta del porqué del fenómeno. (Erazo, 2010, p.32).

Descriptivo

Es descriptiva cuando se ocupa de detallar o describir las características del fenómeno de estudio que estamos observando, clasificándolos o analizándolos pero identificando diferentes áreas o dimensiones del problema. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p.14).

2.2. Diseño de la investigación

En este sentido, el presente trabajo de investigación está estructurado de acuerdo al diseño Teoría Fundamentada, pues su propósito fundamental es entender la particularidad del caso, en prueba de conocer cómo funcionan

todas las partes que los forman y las relaciones surgidas entre ellas para formar un todo.

El diseño se plantea al inicio de la investigación, es flexible y susceptible de modificación de acuerdo a los resultados que se vayan alcanzando. Es la estructura a seguir de una investigación. (Monje, 2011, p.109)

Para la presente investigación se tomará en cuenta el diseño de Teoría fundamentada “se refiere a una teoría derivada de datos recopilados de manera sistemática y analizados por medio de un proceso de investigación. Es un proceso constante donde se escoge, analiza y compara a medida que se investiga, los datos que son más relevantes donde debe profundizar su estudio”. (Escalona, 2015, p.25)

Su fin es elaborar teoría fundamentada de datos empíricos, analizando la información para así llegar a la construcción de su teoría.”(Carrasco, 2015, p.80).

2.3. Caracterización

Caracterización de los sujetos

Los sujetos que ayudarán en el desarrollo de la presente investigación y a quienes se les efectuará las respectivas entrevistas son los intervinientes en los procesos de desalojo, entre los cuales tales como: Jueces, abogados y docentes especialistas en la materia, encargados de ejecución de la misma, los mismos que son expertos del tema y la problemática existente. Asimismo, dichas entrevistas estarán destinadas a demostrar el punto central del problema investigado, el mismo que incluye la actual deficiencia que existe en la normativa que regula el desalojo y la aplicación de las cláusulas especiales estipuladas en los contratos de arrendamiento.

Tabla 3.

Sujetos de estudio y categorización

Entrevistados			Función o Cargo			
Mary Isabel Manrique	Bajonero		Juez Superior- Sala Civil Permanente Corte Superior de Justicia Lima- Norte.			
Teresa Juana de la Cruz	Guevara		Juez Especializado Civil – Poder Judicial Villa El Salvador – Corte Superior de Justicia de Lima Sur.			
Mario Arguelles	Delgado		Abogado con Especialidad en Contratos.			

Elaboración propia.

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para el desarrollo del trabajo investigación se emplearán las siguientes técnicas de recolección de información o datos; como lo son la realización de entrevistas, las que se realizarán a jueces, abogados y docentes conocedores del tema en cuestión, realizando un análisis de fuente jurisprudencial. De acuerdo a la naturaleza de la investigación cualitativa como es en la presente investigación, los instrumentos pueden ser: cuestionarios, guía de entrevista, guía de análisis jurisprudencial, etc.

Asimismo, se emplearán en el mismo, instrumentos como; guías de preguntas de entrevistas y cuadros comparativos. Pues en este caso trabajare con entrevistas, los instrumentos utilizados deben ser confiables y válidos para cerciorar la eficacia interna de los resultados (validez y confiabilidad).

Al referirse a las técnicas e instrumentos para recopilar información que se recaben en el trabajo detallando el procedimiento de modo que puedan ser reproducidos por otros investigadores, debiendo utilizarse los correspondientes instrumentos o técnicas como; entrevistas, encuestas, revisión de bases de datos, análisis de documentos, observación directa de los hechos, entre otras. Y deben estar plenamente justificados por los objetivos e hipótesis de la investigación, o de lo contrario se corre el riesgo de recopilar datos de poca o ninguna utilidad para efectuar un análisis adecuado del problema. (Rojas, 2013, p.26).

Técnicas de recolección de datos

Para obtener información veraz, actual y controversial relacionado al tema materia de investigación es necesario conocer los distintos puntos de vista, tanto de los jueces como de los abogados y docentes especialistas en materia civil.

- **Entrevista Profunda:** Las entrevistas profundas se apartan de las conversaciones cotidianas, a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre el problema propuesto.

El entrevistador está interesado en hechos relevantes, en las luchas y experiencias diarias, tanto como en los puntos lustrosos de la vida”. (Villegas, 2013, p.33).

- **Análisis Jurisprudencial:** De este análisis, usualmente, se extractan medidas que después podrán ser utilizadas para la solución de otros casos o para la confrontación de otras normas. Se tratará de identificar distintas realidades que son objeto de estudio, como por ejemplo en el presente trabajo; el tema de la obligatoriedad del contrato para las partes.

Se caracteriza por permitir el empleo del método inductivo mediante la valoración de casos, lo que se constituye en un instrumento principal para toda investigación. (Schettini, 2015, p.39).

Instrumentos de recolección de datos

- **Guía de entrevista:** Se realizará una serie de preguntas abiertas, con el objetivo de obtener información de relevancia jurídica, la misma darán realce al desarrollo del trabajo de proyecto de investigación.

- **Guía de Análisis Jurisprudencial:** En este análisis el investigador va a analizar jurisprudencia sobre cuestiones que median en la resolución final del caso y en los que no existe una conexión analógica o conceptual entre el precedente invocado y el caso examinado.

Los instrumentos son los medios materiales que se emplean para recoger y almacenar la información con el fin de recoger datos e información relevantes. (Arias, 2012, p.31).

2.5. Validez y confiabilidad

En la presente investigación el instrumento (guía de entrevistas y análisis jurisprudencial) se validó con el juicio de cinco expertos de la Universidad Cesar Vallejo “ temáticos y metodólogos” con el fin de dar una mayor eficacia en la aplicación de la recolección de datos.

Tabla 3

Validación de entrevistas

Validador	Especialidad
Cesar Augusto Israel Ballena	Temático
Elias Chávez Rodríguez	Metodológico
Enrique Jordan Laos Jaramillo	Temático
Guisseppi Paul Morales Cauti	Metodológico
Fabricio Marvilla Fraga de Mesquita	Temático

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4

Validación de análisis jurisprudencial

Validador	Especialidad
Cesar Augusto Israel Ballena	Temático
Elias Chávez Rodríguez	Metodológico
Enrique Jordan Laos Jaramillo	Temático
Guisseppi Paul Morales Cauti	Metodológico
Fabricio Marvilla Fraga de Mesquita	Temático
Esau Vargas Huamán	Metodólogo

Fuente: Elaboración propia

2.6. Métodos de análisis de datos

El plan de análisis de la presente investigación conforme al tipo de estudio “cualitativo”; el método de análisis de datos que utilizaré en el presente estudio es la guía de entrevistas junto al análisis jurisprudencial de una casación que hace mención al tema desarrollado en trabajo.

Se entrevistó 03 personas especialistas en materia civil, 01 juez superior y 01 juez especializado en civil junto a 01 abogado especialista en contratos, aplicando la técnica de entrevista a profundidad mediante la guía de preguntas y para los requisitos de validación su firma y sello respectivo.

Se efectuó el análisis correspondiente contrastándola con la norma, jurisprudencia, antecedente mencionados al inicio del presente trabajo respecto al tema.

Finalmente a través del resultado obtendré los problemas presentes en el proceso de desalojo ante la vulneración del derecho del propietario en la indisponibilidad de la restitución de su bien ante la excesiva dilatación en este tipo de procesos.

Desde ese punto realizar puntos de discusión, conclusiones y recomendaciones en beneficio al problema jurídico-social, mediante esto se estima reducir la abundante carga procesal que ahoga a los juzgados, y al arrendador; protegiendo su derecho de propiedad al tutelar la efectividad de las obligaciones contractuales ante su incumplimiento la ejecución de la acción contenida dentro del mismo.

Por último, aumentar el incremento de conocimiento del estudio de diversas las alternativas ante dicho proceso pues en la actualidad es como sanción al propietario al momento de solicitar la tutela de su derecho.

2.7 Tratamiento de unidades temáticas de categorización

Dentro de los estudios cualitativos se encuentran las llamadas “unidades de análisis” para categorizarlas y codificarlas, que consisten en identificar los temas o segmentos dentro de las notas de las entrevistas, documentos u observaciones que se relacionan con las preguntas de investigación en el estudio.

Unidad de análisis	Sub unidad de análisis
Cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento	-contratos de arrendamiento -clausulas -temporalidad
Proceso de desalojo por ocupación precaria	-posesión -precario -desalojo

Tabla 5.

Unidades de análisis

Fuente: Elaboración propia.

2.8. Aspectos éticos

Además de la veracidad de los resultados; en el presente trabajo de investigación se tendrá en cuenta el respeto por la propiedad intelectual referido a los autores y sus concepciones citadas en el mismo, así como también el respeto por convicciones morales, políticas y religiosas, responsabilidad social, política, jurídica y ética; respeto a la privacidad y protección de la identidad de los que intervienen en el estudio, honestidad, respeto, etc.

En el ejercicio del trabajo de investigación, el uso del conocimiento producido por la ciencia demanda conductas éticas en el investigador. La conducta no ética no tiene lugar en la práctica científica de ningún tipo, pues existe un acuerdo universal en que donde se evita conductas no éticas en la práctica de la ciencia estableciendo nuestros propios valores y respeto hacia ellos rigiéndonos en la moral y la ética.

III. RESULTADOS

3.1. Resultados de la técnica de Entrevistas

Se realizaron 03 entrevistas a profundidad entre ellos 01 Juez Superior, 01 Juez Especializado y 01 Abogado especialista en Civil. Cada entrevista tuvo una duración aproximada de 15 minutos, realizadas individualmente en su ambiente de trabajo, conservando el respeto y cordialidad durante todo el proceso, garantizándose la confiabilidad de las versiones vertidas por cada persona, y transcritas con fines meramente académicos.

Los resultados obtenidos de las entrevistas respecto del Objetivo General, el mismo que responde a; describir en qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria, son los siguientes:

Bajonero (2017) sostiene que "Si al vencimiento del contrato de arrendamiento, el inquilino no se va del inmueble, se interpone demanda de desalojo para su restitución; que se tramitará en vía especial si en caso se incluye previamente la cláusula. "

Por su lado, Guevara y Delgado (2017) establecen que "Se acude a través del desahucio al órgano jurisdiccional al vencimiento del contrato de arrendamiento para la restitución del bien. Es importante que este establecida dentro del contrato para su posterior acción pues los acuerdos dentro del mismo será ley para las partes" y "Si partimos de una relación contractual; surtirán los efectos establecidos dentro de la cláusula, es decir, la ejecución del desahucio pues su espíritu es la restitución del bien inmueble arrendado al termino del contrato".

Bajonero (2017) "Es la acción de desalojo que persigue la restitución del bien inmueble cuando ha concluido el contrato de arrendamiento. "

Del mismo modo, Guevara (2017) sostiene que "Es la acción de resolución por la que se expulsa a la persona que ocupa un bien inmueble por incumplimiento al contrato de arrendamiento a consecuencia de la devolución del bien. "

Asimismo, Delgado (2017) "La acción que interpone el propietario o arrendador de un bien ante el inquilino a efecto de que le devuelva el inmueble arrendado. "

Bajonero (2017) "en el proceso de desalojo por vencimiento de contrato existe un título que legitima al arrendatario a ocupar el inmueble, mientras que en el

proceso de desalojo por ocupación precaria no existe ningún contrato que legitime al poseedor del inmueble según el artículo 911 C.C.”

Guevara (2017) “en el proceso de desalojo por vencimiento de contrato puede demandar todo aquel que considere que tiene derecho a que se le restituya un predio y, en el proceso de desalojo por ocupación precaria; debe acreditarse la propiedad del bien inmueble. ”

Delgado (2017) “ en el desalojo por vencimiento de contrato existe un contrato que justifica la posesión, por otro lado; el desalojo por ocupación precaria no existe título que valide la posesión, por eso que se discute el mejor derecho de poseer.”

De otro lado las entrevistas respecto al Objetivo Especifico 1: Explicar que implicancia tendría la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento de plazo determinado a uno indeterminado en la renovación del título de posesión, han manifestado:

De igual manera, Bajonero y Guevara (2017) sostienen que “ La existencia de la cláusula en el contrato de arrendamiento y firma legalizada ante notario público o; en su defecto, juez de paz”.

Por su lado, Delgado (2017) señala que “La intimidación del arrendador para la devolución del inmueble y la ejecución de la cláusula pues tiene que contar con la legalización de firmas para un efecto de veracidad en el contrato”.

Por su lado, Guevara (2017) sostiene que “Se estableció en la jurisprudencia nacional que el aviso que da por terminado el contrato de arrendamiento de duración indeterminada convierte al poseedor en precario, al igual que no solicitar la devolución del bien.”

De igual manera, Delgado (2017) dice que “ El plenario resulta ambiguo en la figura de precario en la terminación del contrato pues dice que al dar aviso a su conclusión del mismo contrato de duración indeterminada desnaturaliza su figura en precaria. ”

Sin embargo, Bajonero (2017) establece que “Deviene en precario desde el momento en que da por fenecido el contrato y se invita a conciliar”.

Los entrevistados respecto al Objetivo específico 2: Analizar las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos

de arrendamiento ante el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria, sostienen que:

Bajonero (2017) sostiene que "Con dicha inclusión se garantizará el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en mayor proporción, evitando el aumento de un mayor número de procesos de desalojo. "

Guevara (2017) sostiene que "Que sea previamente consentido por las partes involucradas pues el acto jurídico tiene que ser auténticamente válido para que sea posible a ejecutarse inmediatamente.."

Delgado (2017) establece que "El amparo legal existe en reconocer que debes cumplir con lo consentido a través del acuerdo previo entre las partes, ambas regidas por el principio pacta sunt servanta; que da esencia a que los contratos sean exigibles."

Al mismo tiempo, Bajonero (2017) señala que " ofrece ser una solución rápida en el supuesto que al vencimiento del contrato se pueda conseguir rápidamente la restitución del inmueble. "

Guevara (2017) menciona que " es más rápido ya que no se va a una controversia de fondo sino a la ejecución de una obligación contractual contenida dentro del contrato de arrendamiento. "

Delgado (2017) señala que "en el determina la solución a un supuesto que es la restitución del bien al vencimiento de contrato de arrendamiento. "

Dicho lo anterior, Bajonero (2017) señala que "La ventaja es que se inicia un Juzgado de Paz Letrado y no tiene previsto el recurso de casación como si ocurre con el desalojo por ocupación precaria lo que toma más dilatado el proceso".

Guevara (2017) menciona que "Podrá actuarse de forma más célere al procedimiento ordinario de desalojo por ocupación precaria tiende a durar 3 a 4 años a más. "

Delgado (2017) establece que "La ejecución de estas cláusulas especiales dentro del contrato de arrendamiento traerá consigo celeridad en la restitución del bien; pues un proceso desalojo normal dura entre 3 años aproximadamente. "

3.2. Resultados de la técnica de Análisis Jurisprudencial.

Identificación general de la providencia

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República; casación N° 2474-2011 emitida el 04 de Julio del 2012 por el ponente Ticona Postigo sobre la ejecución de una cláusula especial que ordena al inquilino a restituir el bien inmueble al vencimiento del contrato de arriendo bajo apercibimiento de lanzamiento.

Análisis conceptual

		Marcar	
Ítems		SI	NO
1. Se estableció la cuestión de discusión de la controversia.		X	
<i>Describir la cuestión</i>	<p>-Se ha infringido el artículo 1361 C.C.; referido a la obligatoriedad del contrato, toda vez que en la cláusula séptima del contrato privado de arrendamiento de fecha veintiséis de julio del año mil novecientos noventa y tres, se acordó lo siguiente: "Para el improbable caso de que el arrendatario no cumpliera con devolver el inmueble materia del presente contrato, a su vencimiento el arrendador podrá iniciar la acción civil de desahucio por vencimiento de contrato.</p> <p>- No se puede accionar por desalojo por ocupación precaria, más cuando existe un pacto escrito de por medio que faculta al arrendador a formular acción de desahucio por vencimiento de contrato -acción de desalojo por vencimiento de contrato- y no formular demanda de desalojo por ocupación precaria pues prevalece optado dentro del contrato</p>		

ya que tiene fuerza de ley para las partes.

2. Se determinó la consecuencia jurídica de la controversia. **X**

Describir lo determinado La infracción así propuesta importa a su vez cuestionamientos a la interpretación de las cláusulas contractuales, específicamente cláusula séptima del contrato obrante a fojas veinticuatro que otorga al arrendador la facultad de plantear determinada acción para el ejercicio de sus derechos e intereses, particularmente para obtener la restitución del bien arrendado.

Que, en tal sentido, existiendo esa cláusula especial en el contrato de arrendamiento que el demandado esgrime como título para poseer, corresponde al juzgador establecer hasta qué punto sus alcances determinaban la procedencia de la presente acción.

El Juez de la causa como la Sala Superior se han limitado a exponer argumentaciones relacionadas con el plazo pactado por las partes para la vigencia del contrato, y si éste se encuentra fenecido, sin efectuar mayor análisis sobre la validez de la acción a plantearse en estos casos, razón por la cual este extremo del recurso debe ser amparado.

3. Se sometió a consideración los hechos o antecedentes controversiales **X**

Describir los hechos o antecedentes Que, Eliana Carmen Luz Arbulú Hernández representada por Hugo Jesús Alberto Arbulú Arbulú; ha interpuesto demanda de desalojo por ocupación precaria para efectos de que Luis Enrique Cornejo Saavedra cumpla con desocupar el inmueble de su propiedad sito en la calle Vicente de la Vega número mil trescientos noventa y cinco, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de

Lambayeque.

Que, al contestar la demanda, Luis Enrique Cornejo Saavedra sostiene que detenta la posesión legítima y de buena fe del bien en razón de haber suscrito con los integrantes de la Sucesión Barbieri-Soto el contrato privado de arrendamiento de fecha veintiséis de julio del año mil novecientos noventa y tres respecto del citado inmueble, siendo dicha Sucesión copropietaria del bien, al igual que lo es la demandante, por lo que no tiene calidad de ocupante precario.

Conforme aparece del Contrato Privado de Arrendamiento de fecha veintiséis de julio del año mil novecientos noventa y tres, obrante a fojas veinticuatro del mismo expediente, éste fue suscrito por César Ernesto, Judith Violeta y Gerardo Alfredo Soto Trelles, y Eliana Carmen Luz Arbulú Hernández, en calidad de arrendadores, pactándose por el plazo de un año computado desde el mes de agosto del año mil novecientos noventa y tres, venciendo el mes de julio del año mil novecientos noventa y cuatro.

Que, ambas instancias de mérito han declarado fundada la demanda, disponiendo el desalojo del inmueble sub litis en el plazo de seis días bajo apercibimiento de lanzamiento, estableciendo como probado que: No puede desconocerse que el demandado estaba poseyendo el bien en mérito al ya mencionado contrato de arrendamiento cuyo plazo venció en julio del año mil novecientos noventa y cuatro, pero como permaneció en uso del bien, conforme a lo dispuesto por el artículo mil setecientos del Código Civil, se dio lugar a la

“continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.”

Siendo así, el mencionado contrato de arrendamiento se convirtió en uno de plazo indeterminado y el poseedor mantenía el status de “arrendatario” hasta que se le solicite la devolución del bien. La forma como se pone fin al arrendamiento de duración indeterminada es mediante aviso judicial o extrajudicial, según el artículo mil setecientos tres del mismo Código; mediante Carta cursada el nueve de julio del año dos mil nueve (respecto del cual no existe constancia de recepción pero que el demandado no niega haber recibido), la ahora demandante comunicó al demandado el “(...) fin al contrato que Ud tiene de duración indeterminada”.

Los jueces de las instancias inferiores se han limitado a exponer argumentaciones relacionadas con el plazo pactado por las partes para la vigencia del contrato, y si éste se encuentra fenecido, sin efectuar mayor análisis sobre el contenido del contrato pues dentro del mismo se efectuaba la acción que debía plantarse el arrendador en caso de que el arrendatario no cumpliera con devolver el bien inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento.

<i>Fecha de los hechos</i>	Contrato Privado de Arrendamiento de fecha 26 de julio del año 1993, venciendo el mes de julio del año 1994.
----------------------------	--

4. Se señaló la disconformidad en la relación contractual | X

<i>Describir la disconformidad contractual.</i>	Que en tal sentido; existiendo esa cláusula especial en el contrato de arrendamiento que el demandado esgrime como título para poseer, correspondía al juzgador establecer hasta qué punto sus alcances determinaban la procedencia de la presente acción, pues en atención a lo normado en el artículo mil trescientos sesenta y uno del Código Civil, los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.
---	--

5. Se señaló artículos que generan en la controversia | X

<i>Norma Jurídica</i>	Vulnerado los alcances del artículo 1361 del Código Civil toda vez que las partes acordaron que en caso que el arrendatario no cumpliera con devolver el inmueble al vencimiento del contrato, el arrendador debía iniciar una acción civil de desahucio por vencimiento de contrato, o como se le conoce en la actualidad, demanda de desalojo por vencimiento de contrato.
<i>Artículo Jurídico</i>	Artículo 1361.- Obligatoriedad de los contratos Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

6. Se aplicó una medida correctiva por el Órgano Competente | X

<i>Medida Correctiva</i>	El juez de la causa (primera instancia) emita un nuevo fallo conforme a derecho y a lo actuado en esta sala; el cual es, establecer la acción correcta para efectuarse la restitución del inmueble esta es la contenida dentro de la séptima cláusula del contrato de arrendamiento ya que el mismo tiene fuerza obligatoria para las partes.
--------------------------	---

Se resuelve:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Luis Enrique Cornejo Saavedra mediante escrito obrante a fojas ciento tres del expediente principal; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia; declararon **NULA** la sentencia de vista obrante a fojas ochenta y tres, su fecha seis de abril del dos mil once, e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fojas cincuenta, **MANDARON** que el Juez de la causa emita nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo actuado.

Análisis crítico

Con respecto al **Objetivo General**: Describir en qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria:

Coincidió con la decisión de la Corte Suprema de Justicia de la República; toda vez que, si existe un acuerdo consensual acerca de cómo se resolverá los efectos en la restitución del inmueble dentro del contrato referido a la cláusula de desahucio no se tuvo que plantear indistintamente un proceso de desalojo por ocupación precaria pues debieron formular la acción correcta, esto es invocar la acción civil de desahucio al vencimiento del contrato de arrendamiento ante el incumplimiento de entregar el bien materia de Litis al término del mismo. Pues un principio básico referido al tema de los contratos es el *Pacta Sunt Servanda* establece que todo lo pactado dentro del contrato obliga a las partes a su efectivo cumplimiento, pues se entiende que al momento de consentirlo se estuvo de acuerdo en la forma de proceder.

Dicho esto, si lo pactado es ley entre las partes debiendo ceñirse estrictamente a lo que estaba estipulado en el contrato y así evitar todo el gasto y tiempo procesal en incoar una acción errónea pues como sabemos el factor determinante en este tipo de procesos es el tiempo y la vulneración de la esfera patrimonial del propietario generando grandes pérdidas económicas en la larga espera que tendrá en la disposición de sus bienes, después del veredicto final del juez.

Con respecto al **Objetivo Especifico 1**: Explicar que implicancia tendría la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento de plazo determinado a uno indeterminado en la renovación del título de posesión:

Coincidió con la Corte Suprema toda vez que para que se configure la precariedad el inquilino no debe contar con título alguno que legitime su posesión y además de cursar aviso judicial o extrajudicial que comunica el fin del contrato de duración indeterminada, pues al haber fenecido se estaría tratando de una posesión ilegítima deviniendo en precario. Dicho esto, por el contrario; no podrá demandarse desalojo por ocupación precaria toda vez que exista un título que ostente tal condición que es el *contrato de arrendamiento* sin desconocerse la existencia de una cláusula que prevé los mismos efectos que el inicio de un proceso que devendrá en erróneo generando solo pérdida de tiempo y dinero en un proceso innecesario cuando lo que se requiere es tener la tutela efectiva de un derecho que está siendo vulnerado.

Entonces a efectos de proteger el derecho del propietario ante la vulneración del mismo en la larga y tediosa espera procesal en busca de la tutela de un derecho que debe ser amparado rápidamente, se considera en los contratos de arrendamiento de plazo determinado que cuentan con dicha cláusula; no es necesario cursar el aviso judicial o extrajudicial pues el vencimiento del contrato supone el fin de la relación jurídica contractual existente y su efectiva restitución del inmueble a fin de que mediante la resolución del juez bajo apercibimiento de lanzamiento se restituya el bien de una manera más rápida al proceso ordinario que tarda años de litigio. Sin embargo la figura del aviso se establece para los casos en que el arrendador no cuenta con alguna cláusula especial y siempre que no haya solicitado la devolución del inmueble ya que desvirtúa la naturaleza del contrato convirtiéndola en indeterminado y ciñéndose bajo sus mismas estipulaciones.

Con respecto al **Objetivo Especifico 2**: Analizar las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento ante el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria: La inserción previa de esta cláusula y su posterior aplicación resulta rápida en la celeridad del tiempo procesal pues la misma ya regula los efectos en la

restitución del inmueble acordados por las partes dentro del contrato, sin necesidad de discutirlo en otro proceso.

Entonces la demanda de desalojo por ocupante precario solo se establecerá si dentro del contrato no se ha pactado previamente dicha cláusula que establece formular acción de desahucio por vencimiento del contrato. Asimismo, este proceso se entabla si no existe un título válido alguno pues no solo resuelve los efectos en la devolución del inmueble sino se discute también el mejor derecho de posesión. Sin embargo, la inserción de esta cláusula protegerá al propietario en la celeridad de restitución del inmueble arrendado que lo protegerá ante la vulneración de sus derechos como el de propiedad, la libre circulación de bienes, entre otros conexos.

Finalmente, la duración del proceso tiene que ser proporcional a la urgencia del derecho evitándose así el costo adicional en dilaciones indebidas por tanto un comportamiento corriente del estado a nivel de la administración de justicia brindando así una rápida y eficaz solución en materias de desalojos.

Identificación general de la providencia

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República; casación N° 4998-2008 emitida el 05 de Marzo del 2009 por el ponente Ticona Postigo sobre actor co-propietario de inmueble solicita desalojo.

Análisis conceptual

		Marcar	
Ítems		SI	NO
1. Se estableció la cuestión de discusión de la controversia.		X	
<i>Describir la cuestión</i>	-El impugnante denuncia casatoriamente las causales previstas en los incisos dos y tres del artículo 386 del Código Procesal Civil, referidos a la inaplicación de una norma de derecho material y la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.		

2. Se determinó la consecuencia jurídica de la controversia. **X**

<i>Describir lo determinado</i>	<p>En primer lugar, el recurso de casación no debe ser confundido con la posibilidad de una nueva instancia procesal, y su formulación debe encuadrarse necesariamente dentro de las causales previstas por ley; siendo así, y habiéndose invocado la causal conferida en el inciso tercero del artículo trescientos ochentiseis del Código Adjetivo debieron señalarse las normas garantistas de un debido proceso que se estiman vulneradas; por lo que, al no haberse cumplido con el supuesto indicado, el planteamiento del recurso resulta inviable; no estando facultada esta Sala Suprema para sustituir la defensa de las partes subsanando las deficiencias u omisiones en que éstas pudieran haber incurrido;</p> <p>En segundo lugar, según lo apreciado en el acta de audiencia única de fojas ochentiseis, en la etapa del saneamiento probatorio no se admite la inspección judicial ofrecida por la parte demandada; no obstante esta última, no impugna dicha decisión la que queda consentida; consecuentemente, no se puede fundamentar la casación en una supuesta contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso, derivada de la propia negligencia procesal de la parte recurrente.</p>
---------------------------------	--

3. Se sometió a consideración los hechos o antecedentes controversiales **X**

<p><i>Describir los hechos o antecedentes</i></p>	<p>Que, respecto a la causal por error in iudicando, el impugnante señala que se ha inaplicado el artículo ciento tres de la Constitución Política del Estado y II del Título Preliminar del Código Civil, sosteniendo que el demandante en su calidad de copropietario del inmueble sublitis, solicita el desalojo del inmueble que ocupa la parte demandada de un área de doscientos cuarenta metros cuadrado; no obstante haber adquirido sólo el veintiséis punto sesentiseis por ciento del referido inmueble; por lo que, sólo tendría derecho a recuperar el sesentaitres punto noventiocho metros cuadrado del mismo. Agrega que no se ha establecido cual es la parte del inmueble que le corresponde en un veintiséis punto sesentiseis por ciento a la demandante;</p> <p>Que, las alegaciones esgrimidas por el impugnante carecen de asidero legal; puesto que, cuando el artículo novecientos setentinueve del Código Civil señala que cualquier copropietario puede revindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio , aviso de despedida y las demás que determine la ley; no está indicando que en el presente caso, la demandante se encuentra legitimada para demandar el desalojo por ocupación precaria del bien común, lo que constituye un ejercicio legítimo de su derecho y no un abuso del mismo.</p> <p>Que, en cuanto a la causal por error in procedendo, el impugnante sostiene que el considerando sexto de la sentencia recurrida ha vulnerado las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, porque alegó en su contestación de demanda que al actor</p>
---	--

sólo le corresponde el veintiséis punto sesentiseis por ciento del inmueble sublitis, lo que equivale sólo al sesentaitres punto noventiocho metros cuadrados de un total de doscientos cuarenta metros cuadrados que tiene dicho inmueble. Concluye que al denegársele la inspección judicial que solicitó oportunamente se atenta contra su derecho de posesión, pues mediante dicho medio probatorio se acredita que la demandante no puede solicitar el desalojo de la totalidad del inmueble sublitis.

4. Se señaló la disconformidad en la relación contractual | **X**

<i>Describir la disconformidad contractual.</i>	El supuesto jurídico de las normas denunciadas no guarda relación con aquello que es materia de controversia en el presente proceso, donde se discute el derecho de posesión y no el abuso del derecho; por ende, la presente causal no puede prosperar.
---	--

5. Se señaló artículos que generan en la controversia | **X**

<i>Norma Jurídico</i>	El artículo 103° de la Constitución Política del Estado y II del Título Preliminar del Código Civil.
<i>Artículo Jurídico</i>	<p>El artículo 979° del Código Civil.</p> <p>Artículo 103°.- Constitución Política.</p> <p>[...] La Constitución no ampara el abuso del derecho.</p> <p>Artículo II.- Ejercicio abusivo del derecho.</p> <p>La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusiva de un derecho. [...]</p> <p>Artículo 979.- Reivindicación y defensa del bien común</p> <p>Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de</p>

desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley

6. Se aplicó una medida correctiva por el Órgano Competente

X

Medida Correctiva

Se resuelve:

Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación obrante a fojas ciento treintiocho a ciento cuarentidos, contra la sentencia de vista del cinco de agosto del dos mil ocho; interpuesto por el codemandado don Dante Ontaneda Figgini; **CONDENARON** al recurrente al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso.

Análisis crítico

Con respecto al Objetivo General: Describir en qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria:

De acuerdo al análisis de la Corte, coincido en el aspecto del impugnante carece de asidero legal pues al alegar abuso de poder; se puede considerar que la copropietaria pueda formular acciones que promuevan la restitución de su bien como las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de **desahucio**, aviso de despedida y las demás que determine la ley; pues son legítimas al momento de proteger su derecho de posesión.

Asimismo, existe un concepto o alcance previo a lo que se refiere desahucio; comprendida como una acción que tiene por objeto la restitución de un bien

que resguarda de alguna manera el derecho de posesión del propietario ante el abuso constante del inquilino.

Por otro lado, al denegársele la inspección judicial que solicitó oportunamente el impugnante, se atenta también contra su derecho de posesión, pues mediante dicho medio probatorio se acredita que la demandante no puede solicitar el desalojo de la totalidad del inmueble sublitis, ya que no es la única dueña y al igual que ella hay derechos que deben ser protegidos para el órgano jurisdiccional y su forma de resolver de alguna manera tutela ambos derechos ante una posible afectación por parte de cualquiera.

IV.DISCUSIONES

En esta parte de la discusión se contrastan los aspectos más relevantes de los resultados obtenidos en la investigación a partir de las fuentes consultadas: legislación, doctrina, jurisprudencia y posición de expertos. En esta parte se organizará y describirá las discusiones de los resultados, en base a los Objetivos y Supuestos de investigación.

Discusión N°1

Objetivo General: Describir en qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

Según la técnica de entrevistas, las personas entrevistadas mostraron conocimientos claros sobre el concepto, modo de proceder y beneficios que trae el objeto de estudio. Conocen el concepto de lo que significa desahucio; que su acción esencial es la de restituir el bien inmueble arrendado al propietario al vencimiento del contrato, y que su inserción oportuna dentro del contrato de arrendamiento traería consigo grandes beneficios tanto para el propietario que busca la tutela efectiva de su derecho vulnerado y para el órgano jurisdiccional que evitará el aumento de número de procesos de desalojos disminuyendo la carga procesal. Además, existe similitud en las respuestas respecto a la obligatoriedad que representa el contrato y como propio del mismo, la fuerza de ley que tiene para las partes; al momento de resolver mediante el mismo.

Asimismo, existen otras investigaciones como la de Puruncaja (2013) establece que en la legislación Ecuatoriana, se considera "desahucio" un comunicado emitido por el arrendador, con el fin de garantizar su derecho de propiedad contra el abuso de los arrendatarios. Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizará con una cantidad igual a la pensión de tres meses. Entonces, se permite el lanzamiento mediante resolución del Juez cuando incumpla y se requiera el bien.

Como se observa en la legislación de Ecuador, existe y se aplica dentro de la misma; el desahucio como una solución rápida en materia de desalojos con el único fin que es de tutelar los derechos que se afectan al propietario que no tiene disponibilidad de su bien. Sin embargo, la diferencia existente entre ambos países, es que regulan el desahucio como una medida para la restitución del bien al término del plazo contractual y que en el Perú está regulado actualmente en la nueva ley N°30201 el allanamiento, que permite el lanzamiento en un plazo de 15 días para hacerse efectiva y poder desalojar al poseedor precario mediante dos supuestos que modifican el artículo 549 del CPC.

Debo agregar que otra investigación Caicedo (2015) en la legislación Ecuatoriana establece que en la rebeldía del arrendatario, se comunica al mismo; con el desahucio a través del órgano jurisdiccional civil, regresa donde el juez que reitera mediante una resolución en el pedido de desocupación del inmueble al inquilino bajo lanzamiento en un plazo de 6 días.

De tal manera, se considera un plazo ideal para la restitución del bien para los contratos de arrendamiento de plazo determinado ya que no hay ningún tipo de pago y la obligación de ambos ya se concretó; dejando como último pendiente la entrega del inmueble. No obstante, se puede observar el orden normativo que existe en el país de Ecuador en comparación a Perú, ya que hay un solo cuerpo legal que ve el tema del Inquilinato, algo que no existe en Perú, esto es una unificación de normas que recoja todo en una sola materia referido a desalojos.

Incluso en la legislación de Puerto Rico rige el desahucio siendo esta una acción de naturaleza judicial, donde el propietario tiene que acudir a la corte a solicitar dicha acción aunque haya cesado el término del arrendamiento del inquilino. La corte resuelve a su favor, mediante la emisión de una orden dará lugar al desahucio. Entonces le compete al tribunal determinar si tiene méritos la solicitud presentada por el arrendador o propietario, tomando en cuenta los derechos que le asisten al inquilino y lo establecido en el contrato de arrendamiento.

Podemos observar que en otros países si prevén diversos supuestos, algo con lo que no cuenta Perú a pesar de sus intentos en tratar de modificar o agregar

disposiciones. Sin embargo para esto, como mencione párrafos arriba se necesita que se establezca un orden en todas las normas que regulen ese tema agrupándolo en un solo cuerpo legal.

Otro investigador, Martínez (2013) menciona que el vocablo jurídico desahucio se utiliza cuando se procede a privar al inquilino del uso del inmueble a través de una resolución judicial por incumplimiento a lo pactado en el contrato de arrendamiento (entregar el bien inmueble al vencimiento del plazo de alquiler).

De lo anterior, se podrá ejecutar su acción siempre que esté inmerso dentro del contrato para poder aplicarlo posteriormente pues es el único requisito se establece para su cumplimiento efectivo en las partes.

De igual modo, Castillo (2014) sostiene que la esencia de los contratos está regido por el principio de *pacta sunt servant* que establece la efectividad de las obligaciones contractuales y su cumplimiento obligatorio para las partes.

Esto quiere decir, que el contrato será obligatorio para los que lo suscribieron, el órgano jurisdiccional solo resolverá mediante el contrato tomando en consideración lo que se estableció dentro del mismo. Por ello; sin lugar a duda a falta de una correcta aplicación de los mismos acuerdos dentro de él, nos conllevaría a otro distinto proceso largo, costoso e innecesario que resolverá lo mismo, vulnerando aún más un derecho que al principio debió ser tutelado de forma rápida y efectiva.

De acuerdo a los resultados obtenidos, a los antecedentes internacionales y marco teórico podrá establecerse que la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento consiste en una gran solución rápida a medida en que se planté de forma correcta para posteriormente ejercer su acción en la restitución del inmueble referido a la celeridad del tiempo procesal que conllevaría el inicio de otro proceso innecesario.

Discusión N°2.

Objetivo Específico 1: Explicar que implicancia tendría la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento de plazo determinado a uno indeterminado en la renovación del título de posesión.

Según las personas entrevistadas, poseen cierta discrepancia con la ambigua definición que le da la legislación peruana al término “precario” pues

establecen que solo a partir del aviso que comunica la finalización del contrato de duración indeterminada se convierte en tal; sin embargo, respecto al contrato de duración determinada con cláusula de desahucio, no es necesario el aviso ya que a tratarse de plazos determinados, el propio vencimiento del contrato extingue toda relación sin generar ninguna renovación de contrato, más que la ejecución de obligaciones pendientes como la entrega del bien al término del mismo.

Es así que sostenemos que el arrendatario al continuar en posesión del bien vencido el plazo no deviene en precario, tal como sostiene Palacios (2016) que el arrendador no puede calificar como precario al arrendatario aunque haya causa legal de desalojo, por resolución, rescisión de vínculo, falta de pago o terminación de plazo y demás causa, no son causa determinante de una situación de precario.

De igual modo, Gonzales (2009) sostiene el precario se origina por título social, excepcionalmente por título jurídico de carácter obligacional que ha fenecido por nulidad manifiesta”, posición en la que estamos de acuerdo.

Asimismo, otro investigador, Carrasco (2015) existe un dilema interpretativo en los artículos 1700 y 1704 del Código Civil que surge por la similar redacción de ambos preceptos, pues nuestro Código civil presenta dos artículos con distintas consecuencias y que regulan un mismo supuesto de hecho: la conclusión del arrendamiento.

Sin embargo; si el contrato de arrendamiento venció y no se solicitó la devolución del mismo, en razón a ese supuesto se desnaturaliza la posesión convirtiéndose a su vez en precaria, donde aparte de discutir la devolución del inmueble que es lo que busca este tipo de procesos, adicionalmente se resolverá el mejor derecho de posesión teniendo actuaciones dilatorias que dificultan al propietario en el uso y disponibilidad del bien. Del mismo modo, respecto a la desnaturalización del plazo, concluyo que en los contratos de arrendamiento de plazo determinado no es necesario el aviso, debido a que estos se cursan cuando se tratan de contratos que desvirtuaron su naturaleza en indeterminado.

Otro investigador, Lama (2012) es posible elegir por la vía de desalojo por ocupante precario en caso de fenecer el contrato y una vez cursado el aviso de

conclusión aunque no recomendable cursarlo, dado que en la realidad este tipo de procesos devienen en una vía crucis para los arrendadores que requieren rápidamente la restitución del bien. De igual manera, Ramírez (2017) establece que al fenecer el arrendamiento mediante la carta que expide la devolución del bien, el arrendatario que tiene conocimiento del aviso de la conclusión del contrato de duración indeterminada, al permanecer o seguir en el bien deviene en precario; en este caso la posesión se torna de mala fe.

En los contratos de arrendamiento, al término del plazo se requiere el bien por parte del arrendador, sin convertir en precario al arrendatario ya que el título no fenece, pues quedan pendientes obligaciones de liquidación y la posesión deviene en ilegítima. Por tanto, no se cumple las causales de precariedad que prescribe que la posesión se ejerza sin título o con título fenecido, ya que dicho artículo no especifica cuando un título fenece existiendo ambigüedad en la norma.

Resulta complejo, ya que se advierte una grave contradicción en los supuestos 1699 y 1700 del C.C., generando confusiones respecto a la acción correcta que debemos realizar; esto es dar una correcta aplicación a la cláusula o iniciar otro proceso de desalojo mediante otros supuestos, en el caso, ocupación precaria a razón del aviso que convierte su posesión en precaria. Si bien sabemos, los dos procesos tienen el mismo fin que es el restituir el bien al propietario, solo que a diferencia de uno, solo se ejecuta la acción para la devolución del inmueble y el otro, tiende a ser más largo ya que se agregan otros asuntos sobre los que también deben resolver.

Por lo tanto, es cierto que; no se puede incoar un proceso de desalojo por ocupación precaria previa cláusula de desahucio pues así haya fenecido el título que dio origen a la posesión del arrendatario este deviene en errado pues ya existe una cláusula dentro del mismo contrato de arriendo que establecerá los mismos efectos en la restitución del inmueble y que por sí misma representa un título válido. Ya que el arrendador no necesita que se reconozca el bien sino que se ejecute a fin de que se devuelva el bien y a su vez, proteja el derecho del propietario frente al inquilino.

Discusión N°3

Objetivo Específico 2: Analizar las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento ante el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria.

De acuerdo a las personas entrevistadas; coinciden en que la ejecución de la cláusula dentro del contrato de arrendamiento es más rápida que iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria, ya que en este se discute adicionalmente el mejor derecho de poseer, generando actuaciones dilatorias que vulneran el derecho del propietario que debió ser protegido de forma célere, llegando a resolver en un lapso de 3 a 4 años, pudiendo llegar hasta casación.

De igual manera, coinciden en la rapidez que incide esta cláusula en la restitución del inmueble pues se trata de una ejecución de obligaciones, más no de algo de mayor complejidad que necesitaría ser resuelto en otro proceso extenso. De este modo, hablamos de una figura que tiene como espíritu la restitución rápida del inmueble al término del contrato de arrendamiento de duración determinada.

Asimismo, Lama (2012) menciona que “el proceso de desalojo por ocupante precario puede terminar dilucidándose a nivel Corte Suprema en Casación; lo que hace más largo el calvario hasta obtener la restitución, por el hecho de ser complejo debe establecerse ante un Juez Especializado, cuando los casos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento inician ante Juzgados de Paz Letrados. ”

Por el contrario, Torres (2013) sostiene que “ la vía adecuada para que demande al arrendatario es por vencimiento de contrato, se fundamenta en que el contrato continúa y que no es necesario de aviso previo para poner fin al contrato tal como establece el artículo 1699 del Código Civil. ”

Ya que al dar aviso judicial o extrajudicial, se estaría complicando el proceso al desnaturalizar el plazo contractual; pues el simple hecho de cursar la carta que comunica el fin dificulta el proceso haciendo posible demandar desalojo por ocupación precaria que termina siendo un proceso mucho más tedioso donde muchas veces lo determinan hasta casación. Con esto, el evidente atropello al

derecho del propietario frente al órgano jurisdiccional que en un principio debió resolverlo de forma rápida.

De acuerdo con Dávila (2013) menciona que en la legislación de Puerto Rico, el desahucio se estableció con el fin de agilizar los procesos de desahucio, fomentando así el mercado del alquiler y que más personas deseen ofrecer sus viviendas en el mercado agilizando el tráfico de las relaciones contractuales.

Del mismo modo, coincido en que las ventajas que traería consigo la inserción de la cláusula de desahucio dentro de los contratos de arrendamiento genera una solución rápida en la celeridad del proceso y efectiva en la restitución del bien; ya que el propietario necesita que su derecho sea amparado de forma oportuna sin generar algún daño en su esfera patrimonial. Al igual que para los órganos jurisdiccionales, la presente figura trae consigo una medida que evitará de cierta forma el aumento de número de procesos de desalojo ordinario que tienden a durar años, siempre y cuando se establezca de forma previa dicha herramienta y posteriormente, disminuirá la carga procesal que ahoga actualmente a los juzgados en este tipo de materias.

Recordemos que en otra investigación, Fernández (2015) establece que el Análisis Económico del Derecho; aplica métodos de la economía en el razonamiento jurídico; con el objeto de comprobar qué leyes o disposiciones jurídicas son económicamente eficientes para alcanzar los propósitos deseados, y predecir qué medidas deberían ser promulgadas o adoptadas a razón de que resulten más idóneos para ellos. Además es susceptible de aplicarse complementariamente para el estudio de cualquier tipo de normas legales, inclusive las de propiedad, obligaciones, justicia civil, entre otras.

Con esto quiero decir que, este análisis se orienta a la creación de modelos tendentes a evaluar rigurosamente los efectos económicos producidos por las leyes; en el presente caso, como los beneficios que trae la inserción normativa de esta cláusula de forma previa en los contratos de arrendamiento, siendo muy favorable para toda la sociedad Peruana que aún aqueja estas complicaciones de forma diaria en razón al desorden que existe en la legislación actual, que hasta ahora no lo resuelve de manera adecuada.

De igual manera, Hernández (2012) sostiene que el desahucio se establece como una medida positiva porque favorece al arrendador frente al precario, ya

que le confiere a éste un plazo corto a los efectos de desalojar el inmueble que viene poseyéndolo a pesar de haberse vencido el contrato.

Dicho esto, la inclusión de esta figura agilizará el mercado inmobiliario al hacer más factible el cumplimiento de las obligaciones contractuales; pues la sociedad podrá notar que existe una verdadera tutela que salvaguardara su derecho de propiedad, entre otros conexos; ante el abuso del inquilino y el desamparo legal que existe en la complejidad que presenta las normas de la legislación Peruana.

Finalizamos que ante esta figura; el inicio de otro proceso solo dificultaría el fin que persigue lograr la cláusula, la rapidez en la entrega del bien al término del contrato de arrendamiento, ya que estos procesos tienden a discutir otros asuntos y teniendo como consecuencia un tiempo largo de espera procesal terminando por atropellar más un derecho que desde un principio debió ser protegido de forma oportuna.

V.CONCLUSIONES

PRIMERA:

Puedo concluir que la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento constituye una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la restitución del bien; siempre y cuando, se establezca de forma previa pues dicha cláusula obliga al arrendatario a restituir el bien materia de Litis de forma rápida al termino del contrato de duración determinada sin necesidad de iniciar otro proceso donde se discutirán otros supuestos que podrían dilatar más el tiempo en la devolución del inmueble. Asimismo, el órgano jurisdiccional solo resolverá mediante lo acordado en el contrato ya que la misma que tiene fuerza de ley para las partes.

SEGUNDA:

Concluyo que en los contratos de arrendamiento de plazo determinado, cuando se requiere el bien por parte del arrendador al vencimiento del plazo contractual, no se convierte en precario el arrendatario ya que el título no fenece, pues quedan pendientes obligaciones de liquidación y la posesión deviene en ilegítima. Por tanto, no se cumple las causales de precariedad que prescribe que la posesión se ejerza sin título o con título fenecido, ya que dicho artículo no especifica cuando un título fenece existiendo ambigüedad en la norma. Entonces, en los contratos de arrendamiento de plazo determinado no es necesario el aviso, debido a que estos se cursan cuando se tratan de contratos que desvirtuaron su naturaleza en indeterminado y además que al cursarlo resulta complejo para el propietario dentro del proceso pues se advierte una grave contradicción en los supuestos 1699 y 1700 del C.C., que genera confusión en la legislación respecto a la acción correcta que debemos realizar al momento de exigir en la tutela de un derecho.

TERCERA:

Respecto a las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento concluyo que; esta medida traerá consigo grandes beneficios al momento de proteger un derecho que a razón de un sistema jurídico ambiguo ha sido gravemente vulnerado ocasionándole un

desmedro patrimonial al arrendador; siempre que este establecida de forma previa será una solución, ya que brindará celeridad referido al tiempo de espera procesal y rapidez en la devolución del inmueble, además del alivio que generará en el órgano jurisdiccional al insertarse correctamente evitando el aumento de número de procesos de desalojo que tienden a durar años de litigio y así disminuir la carga procesal que existe en los juzgados.

Por otro lado, el inicio de otro proceso distinto al establecido en el contrato traería consigo pérdida de tiempo en la restitución del inmueble, ya que no se puede incoar un proceso de desalojo por ocupación precaria previa cláusula de desahucio pues así haya fenecido el título que dio origen a la posesión del arrendatario este deviene en errado ya que existe una cláusula dentro del mismo contrato de arrendamiento que establecerá los mismos efectos en la restitución del inmueble y que por sí misma representa un título válido de posesión que necesita ser ejecutado no reconocido.

CUARTA:

Finalmente, concluyo que el presente trabajo de investigación contribuirá a una salida anticipada ante el inicio de un proceso ordinario de desalojo; que tiende a durar de 3 a 4 años aproximadamente, y que al establecerla de forma oportuna mediante la inserción de una cláusula especial en el contrato de arrendamiento se podrá hacer efectiva de forma rápida en el riesgo de una posible afectación al patrimonio del propietario referido al bien inmueble materia de arriendo; pues al tratarse de una aceptación anticipada implica que el inquilino no tenga defensa alguna ante el desalojo ya que ha consentido por adelantado los efectos en la devolución del inmueble. Del mismo modo, la regulación y aplicación correcta de esta cláusula dentro del contrato de arrendamiento evitará posibles litigios innecesarios predominando la acción de desahucio contenida en él, la misma que faculta al demandante a exigir la devolución de su bien a su vencimiento.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERA:

Se recomienda que al comienzo de cualquier proceso de desalojo se tenga en cuenta lo acordado dentro del contrato de arrendamiento y se resuelva en base a ello, ya que en la misma; muchas veces se establecen los efectos que surgirán ante una determinado supuesto y que acción deberá formular el arrendador para esto, tomando en cuenta aquello, se evita el inicio de otro proceso innecesario que regula los mismos efectos. Asimismo, recomiendo que a fin de evitar contradicciones que puedan evidenciarse en la normativa vigente; se unifique de ser posible, toda la legislación existente referido al tema de arrendamiento un solo cuerpo legal, derogando aquellas normativas dispersas que impiden en la práctica una aplicación efectiva.

SEGUNDA:

Respecto a la implicancia que tiene el contrato de arrendamiento con cláusula de desahucio, se recomienda tener en cuenta el contrato de arrendamiento porque el mismo aduce ser un título válido de posesión que no se necesita probar sino ejecutar; pues el fin que persigue la cláusula es la de restituir el bien al vencimiento del plazo determinado, de manera rápida y oportuna. Por otro lado, se recomienda no tener en consideración el artículo 911 del C.C. pues este precepto legal solo dificultará y dilatará el curso normal del proceso, generando complejidad al momento de resolver, ya que la legislación cuenta con una ambigüedad que entorpece la situación del arrendador al momento de solicitar la tutela efectiva de su derecho de propiedad que viene siendo vulnerado constantemente tanto por las autoridades jurisdiccionales; que resuelven de manera lenta generando un desmedro económico en el patrimonio del propietario y por el arrendatario, que no cumple con la entrega del bien.

TERCERA:

Considerando los alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio y los efectos en su inserción dentro de los contratos, se recomienda abrir juzgados que vean netamente el tema de arrendamiento; ya que, en la

actualidad es un tema latente que necesita a gritos una herramienta que disminuya la excesiva carga procesal que ahoga los órganos jurisdiccionales referido al desalojo, de esta forma se establece un mayor orden y control que agilizará este tipo de procesos. De igual manera se recomienda capacitar a los Jueces y auxiliares en lo que respecta al tema de administración de justicia para que posteriormente puedan dictarse oportunamente.

CUARTA:

Finalmente, se recomienda una mayor difusión por parte del Poder Judicial sobre este tipo de temas jurídicos, las ventajas que ofrece esta figura jurídica al instaurarse previamente en el contrato de arrendamiento con su respectiva legalización de firmas; para un efecto de validez en su posterior ejecución. De esa manera; se coadyuvará a la baja que habrá en el número de este tipo de procesos, ya que será una efectiva solución para el arrendador que durante todo estos años ha sufrido un desmedro en su esfera patrimonial al pedir la tutela jurisdiccional de un derecho que debió protegerse de manera oportuna. Del mismo modo se recomienda realizar charlas que informen y popularicen sobre los últimos mecanismos o modificatorias con las que cuenta la normatividad peruana con el fin de circular estas nuevas medidas que defenderán el derecho del propietario frente a la recargada demora que existe tipo de procesos de desalojo.

VII.REFERENCIAS

Temáticas:

- Alvarado, V. (2013). *El Proceso Judicial* (primera ed.). Lima, Perú: San Marcos E.I.R.L.
- Arroyo, J. T. (2011). Derecho Romano y el Derecho civil colombiano. En *Derecho Romano y el Derecho civil colombiano* (pág. 327). Bogota: Ibañez.
- Balarezo, R. E. (2015). *Defensa de la posesión*. Lima: Instituto Pácifico.
- Barron, G. G. (2016). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima: Jurista Editores.
- Bendezú, G. (2015). Contratos de arrendamiento de inmuebles. En *Regimen Contractual Imperativo* (pág. 36). Lima: Ffecaat.
- Caicedo, T. G. (2015). *La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminacion del plazo de arriendo*. Ambato, Ecuador: Universidad técnica de Ambato.
- Carrasco, T. M. (2015). *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana* (pág. 61). Lima: Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Castillo, F. M. (2014). *Estudio Crítico sobre el Código Civil*. Perú: Gaceta Jurídica.
- Cruz, E. R. (2014). Derechos Reales. En *Actualidad Civil* (pág. 108). Lima: Instituto Pacifico.
- Chavéz, M. J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento del contrato*. Lima, Perú: Universidad Mayor de San Marcos.
- Chauca, M. M. (2006). Precariedad en el derecho moderno. En *Actualidad Jurídica N°151* (pág. 60). Lima: Gaceta Jurídica.
- Dávila, R. Z. (2013). *El proceso de desahucio en Puerto Rico* . Obtenido de <http://www.aldia.microjuris.com/elprocesodedesahucioenpuertorico.htm>
- Editores, J. (2012). *Código Civil*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Fernandez, J. A. V. (2015). *El paradigma del Análisis Económico del Derecho y la legitimación de la crisis de la Autonomía Privada*. Perú: Revista Jurídica Científica SSIAS.
- Gaceta, J. (2014). Revista Dialogo con la Jurisprudencia. *El Proceso Civil en su jurisprudencia*. (p.68). Lima: Gaceta Jurídica.

- Gutierrez, C. P. (2016). *Arrendamiento y Desalojo Doctrina Jurisprudencia y Casuística*. Lima, Perú: Adrus.
- Gonzales, G. (2009). *Actualidad Jurídica*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Hernández, A. P. (2012). *Comentarios del Desahucio Express*. Puerto Rico: LexJuris S.A
- Hinostroza, A. (2010). *Comentarios al Código Civil*. Lima, Perú: Moreno SA.
- Hinostroza, A. (2011). *Derecho Procesal Civil*. Lima, Perú: Juristas Editores EIRL.
- Marmanillo, J. C. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*. Lima: Tesis para optar grado de Magister.
- Martínez, I. H. (2013). *La acción de desahucio por impago de rentas en situación de concurso del arrendatario*. España: Tesis.
- Meneses, C. E. (2015). *Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho*. Lima, Perú: Universidad César Vallejo.
- More, H. L. (2012). *La posesion y la posesion precaria*. Lima, Perú: Motivensa SRL.
- Palacios, M. E. (2006). "Comentario del artículo 1699 del Código Civil". *Código Civil Comentado – Contratos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Picazo, L. D. (2010). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Clvitas.
- Puruncaja, B. V. (2013). *Proyecto de reforma al artículo 48 de la Ley de Inquilinato a fin que permita el lanzamiento mediante desahucio por terminación del contrato de arriendo*. Ecuador: Tesis para optar grado de bachiller.
- Ramirez, C. E. (2013). *Vision del Cuarto Pleno Casatorio Civil: Doctrina versus Jurisprudencia*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Sandoval, C. N. (2015). *Comentarios al decreto legislativo sobre el arrendamiento-venta. Actualidad Empresarial*, 2.
- Torres, A. J. (2013). *Análisis del precedente vinculante establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Perú: Gaceta Jurídica.
- Valverde, G. M. E. (2016). "Los plenos civiles vinculantes de la corte suprema". *Análisis y comentarios críticos de sus reglas*. Lima: Gaceta Jurídica.

Vasquez, A. T. (2010). Derecho Civil . Obtenido de http://www.ettorresvasquez.com.pe/derecho_civil.htm

Vasquez, A. T. (2011). *Estudio Anibal Torres* . Obtenido de http://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.htm

Metodológicas:

Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación*. Caracas, Venezuela: 6ta Ed. Episteme.

Ávila, M. G. (2012). *Aspectos Éticos de la Investigación Cualitativa*. Obtenido de <http://www.oei.es/historico/salactsi/mgonzalez5.htm>

Cisneros, M. (2012). *Como elaborar trabajos de grado*. Bogota, Colombia.: Ecoe.

Cifuentes, G. R. (2014). *Diseño de Investigación Cualitativa*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Novedades Educativas S.A.

Erazo, R. R. (2010). *Proyecto de Investigación*. Lima: AMADP.

Escalona, M. (2015). *Issu Libro Digitales*. Obtenido de <https://issuu.com/ddienfoquecuantitativo/docs/etnografiayteoriafundamentada>

Ferreyra, A. (2014). *Metodología de la investigación*. Buenos Aires, Argentina: Brujas.

Godoy, E. (2011). *Como hacer una tesis*. Argentina: Valletta Ediciones SRL.

Gomez, B. E. (2013). *Elaboración del Proyecto de Tesis*. Lima, Perú: Editores Importadores SA.

Ibáñez, B. E. (2014). *Manual para la elaboración de una tesis*. (2da Edición) México: Editorial Trillas S.A.

Monje, C. (2011). *Metodologia de la investigacion cualitativa y cuantitativa*. Obtenido de <https://carmonje.wikipaces.com>

Ramirez, D. P. (2010). *El Proyecto de Investigación*. Lima: Academia Internacional de Doctores.

Schettini, P. (2015). *Análisis de datos cualitativos en la investigación social : procedimientos y herramientas*. Buenos Aires, Argentina: Edulp. Obtenido de

http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/49017/Documento_completo.pdf?sequence=1

Villegas, R. (2013). *Metodología para la Formulación de Proyecto de Investigación*. Ica: Universidad Nacional "San Luis Gonzaga".

ANEXOS

Anexo 1

Matriz de consistencia

Título: La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

TITULO DE TRABAJO DE INVESTIGACION	La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.
PROBLEMA	<ul style="list-style-type: none"> • P.G: ¿En qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria? • P.E.1: ¿Qué implicancia tendría la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento de plazo determinado a uno indeterminado en la renovación del título de posesión? • P.E.2: ¿Cuáles son las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio ante el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria?
SUPUESTOS JURIDICOS	<p>S.G:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La correcta inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento consiste en una solución rápida referido al tiempo de espera procesal y efectiva en la devolución del bien inmueble. <p>S.E.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cláusula de desahucio de un contrato de arrendamiento de plazo determinado no implicaría la renovación del título de posesión fenecido a uno indeterminado, ya que el vencimiento del contrato extingue toda relación que justifique tal posesión.

		<p>S.E.2:</p> <p>- Formular la acción de desahucio contenida en dicha cláusula dentro del contrato de arrendamiento resulta efectiva en la restitución del bien inmueble al término del plazo, sin embargo el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria tarda más hoy en día ya que se disputa adicionalmente el mejor derecho de posesión.</p>
OBJETIVOS		<p>O.G:</p> <p>Describir en qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.</p> <p>O.E.1:</p> <p>Explicar que implicancia tendría la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento de plazo determinado a uno indeterminado en la renovación del título de posesión.</p> <p>O.E.2:</p> <p>Analizar las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento ante el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria.</p>
TIPO DE INVESTIGACIÓN		CUALITATIVA
DISEÑO DEL ESTUDIO		TEORIA FUNDAMENTADA
CATEGORIZACIÓN		<p>C1: Cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento</p> <p>C2: Proceso desalojo por ocupación precaria</p>

Categorías	Definición Conceptual	Subcategorización
Cláusula de desahucio en los contratos de	Son cláusulas estipuladas dentro el contrato de arrendamiento que	-contrato de arrendamiento

arrendamiento	prevé el desalojo del poseedor que no devuelve el bien al término del plazo.	-clausulas
Proceso desalojo por ocupación precaria	Proceso por el que se desaloja a la persona que se encuentra en un bien inmueble sin título válido que justifique tal posesión.	-posesión -precariedad -desalojo

TECNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS	Entrevistas y Análisis Jurisprudencial.
---------------------------------	---

Anexo 2

Guía de entrevista

Título: La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

(Expertos o Especialistas)

Entrevistado:.....

Cargo/ Profesión/ grado académico:.....

Institución:.....

Lugar:.....Fecha:.....Duración:.....

Objetivo general:

Describir en que consiste inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria

1. ¿Cuál es acción que debe realizar el arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento con cláusula de desahucio?

.....
.....
.....

1. ¿En qué consiste la inserción de la cláusula de desahucio?

.....
.....
.....

2. ¿Cuál es la diferencia entre un proceso de desalojo por vencimiento del contrato y desalojo por ocupación precaria?

.....
.....
.....

Objetivo específico 1:

Explicar que implicancia tendría la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento de plazo determinado a uno indeterminado en la renovación del título de posesión.

3. ¿Cuáles son los elementos que determinan la procedencia o no de la acción de desahucio contenida dentro del contrato de arriendo vencido el plazo?

.....

.....

.....

4. ¿Cómo deviene en precario el arrendatario que continua en posesión del bien inmueble aún cursada el aviso judicial o extrajudicial?

.....

.....

.....

5. ¿Qué entiende por acción de desahucio?

.....

.....

.....

Objetivo específico 2:

Analizar las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento ante el inicio de un proceso de desalojo por ocupación precaria.

6. ¿Cuáles son las ventajas de formular acción de desahucio antes de iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria?

.....

.....

.....

7. ¿Qué fundamentos existen para admitir la posibilidad de incluir previamente la cláusula de desahucio a los futuros contratos de arriendo?

.....

.....

.....

8. ¿Cuáles son las limitaciones que ha tenido la nueva ley hasta ahora en materia de desalojo?

.....

.....

.....

9. ¿En qué supuestos la cláusula de desahucio ofrece ser una solución rápida y efectiva?

.....

.....

.....

Nombre del Entrevistado	Sello y firma

Anexo 3

GUIA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

DESCRIPCIÓN GENERAL	
Número de Expediente	
Fecha y Lugar de Emisión de la resolución	
Órgano Emisor	
Materia	

Objetivo general:

Describir en que consiste inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria

**PRONUNCIAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA
REPUBLICA EN BASE A LA CLAUSULA DE DESAHUCIO EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN UN PROCESO DE DESALOJO POR
OCUPACIÓN PRECARIA.**

		Marcar	
Ítems		SI	NO
7. Se estableció la cuestión de discusión de la controversia.			
Describir la cuestión			
8. Se determinó la consecuencia jurídica de la controversia.			
Describir lo determinado			
9. Se sometió a consideración los hechos o antecedentes controversiales			
Describir los hechos o antecedentes			
Fecha de los hechos			
10. Se señaló la disconformidad en la relación contractual			
Describir la			

disconformidad contractual.			
11. Se señaló artículos que generan en la controversia			
Norma Jurídico			
Artículo Jurídico			
12. Se aplicó una medida correctiva por el Órgano Competente			
Medida Correctiva			

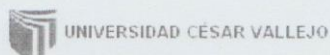
SE RESUELVE:

Primero:

Segundo:

Anexo 4

FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Israel Ballena Cesar Augusto
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista.
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: García Barrera Delly Katherine

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										X			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										X			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, ... 11 de mayo ... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 16796241 Telf.: 997222199

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Israel B. Cesar
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis jurisprudencial.
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Dely Katherine García Barrera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										X			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										X			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

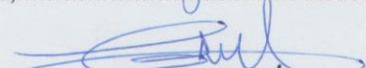
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 23 de Mayo del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 10796211 Telf.: 997222199

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: CHAVEZ RODRIGUEZ ELIAS
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista.
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Delly Katherine García Barrera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 19 Mayo del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 43304596 Tel.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres:..... MORALES CAUT, GIUSEPPI PAUL
 1.2. Cargo e institución donde labora:..... DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista.
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Dely Katherine García Barrera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

SI

95	%
----	---

Lima,..... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 69003446 Telf.: 99238619



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: LAOS JARAMILLO ENRIQUE JORDÁN
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE TIEMPO COMPLETO UNIVERSIDAD C. VALLEJO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: DELLY KATHERINE GARCIA BARRERA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										✓			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										✓			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										✓			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										✓			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales .										✓			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías del supuesto.										✓			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										✓			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, categorías.										✓			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.										✓			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										✓			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

SI

85 %

Lima, 17 DE MAYO del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

D.N.I. N° 09911151 Telf: 997 201314

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: MARILYN PARRA DE MESQUITA, FABRILIO
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista.
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Dely Katherine García Barrera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 24 de Mayo del 2017


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 80029257 Telf.:
C.E.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: CHAVEZ RODRIGUEZ, EUDY
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis jurisprudencial.
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Delly Katherine García Barrera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 19 Mayo del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 43304596 Telf.:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: LAOS JARQUILLO ENRIQUE JORDAN
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE TIEMPO COMPLETO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis jurisprudencial.
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Delly Katherine García Barrera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											✓		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											✓		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											✓		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											✓		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											✓		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											✓		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											✓		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 24 DE MAYO del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 0991115, Telf.: 997201314

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: MARVILA FRAGA DE MESQUITA FABRICIO
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: DELLY KATHOLINE GARCIA BARRERA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos juridicos.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos jurídicos, categorías e indicadores.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90	%
----	---

Lima, del 2015


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 000990993 Telf.:
 C.E.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres:..... VARGAS MUAMAN, ESAU
- 1.2. Cargo e institución donde labora:..... DOCENTE UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis jurisprudencial.
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Delly Katherine García Barrera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.									✓				
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.									✓				
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales									✓				
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.									✓				
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.									✓				
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

87 %
13 %

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

87 %

Lima, 24 mayo del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 31042328 Telf: 969415453

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: MORALES CAUTI, GUISEPPi PAUL
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCY
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis jurisprudencial.
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Delly Katherine García Barrera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

SI

95 %

Lima, 23 de mayo de 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09634401 Telf.: 992386814

Anexo 5

SOLICITUD DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Los Olivos, 21 de junio de 2017

CARTA N° 358-2017-EP/DER.UCV-LIMA

Señora

MARY ISABEL BAJONERO MANRIQUE

JUEZ SUPERIOR DE LA CORTE DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

Presente.-

De mi consideración.-

Es grato dirigirme a ustedes para expresarle mi cordial saludo y a la vez presentar a la señorita GARCIA BARRERA Delly Katherine, identificada con D.N.I. N° 74692717 y código de matrícula N° 7000494946, estudiante del Décimo Primer (XI) ciclo de la Facultad de Derecho de nuestra casa superior de estudios, en el semestre 2017-I a fin de que se le brinde las facilidades necesarias para acceder a las instalaciones de la institución, en calidad de visitante y también pueda realizar entrevistas a las autoridades con el objetivo de desarrollar el tema de investigación del curso de Desarrollo del Proyecto de Investigación.

Sin otro particular, me valgo de la ocasión para expresarle mis sentimientos de aprecio y estima personal.

Atentamente,



Mg. JIMMY ROMULO MARQUEZ MORENO

DIRECTOR

Escuela Académico Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo – Campus Lima Norte

JRMM/kfb

UCV.EDU.PE



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Los Olivos, 26 de junio de 2017

CARTA N° 363-2017-EP/DER.UCV-LIMA

Señora

TERESA GUEVARA DE LA CRUZ

JUEZ SUPERIOR DE LA CORTE DE JUSTICIA DE LIMA SUR

Presente.-

De mi consideración.-

Es grato dirigirme a ustedes para expresarle mi cordial saludo y a la vez presentar a la señorita GARCIA BARRERA Delly Katherine, identificada con D.N.I. N° 74692717 y código de matrícula N° 7000494946, estudiante del Décimo Primer (XI) ciclo de la Facultad de Derecho de nuestra casa superior de estudios, en el semestre 2017-I a fin de que se le brinde las facilidades necesarias para acceder a las instalaciones de la institución, en calidad de visitante y también pueda realizar entrevistas a las autoridades con el objetivo de desarrollar el tema de investigación del curso de Desarrollo del Proyecto de Investigación.

Sin otro particular, me valgo de la ocasión para expresarle mis sentimientos de aprecio y estima personal.

Atentamente,



Mg. JIMMY ROMULO MÁRQUEZ MORENO
DIRECTOR

Escuela Académico Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo – Campus Lima Norte

JRMM/kfb

UCV.EDU.PE



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Los Olivos, 13 de julio de 2017

CARTA N° 386-2017-EP/DER.UCV-LIMA

Señor

MARIO DELGADO ARGUELLES

ABOGADO ESPECIALISTA EN CONTRATOS

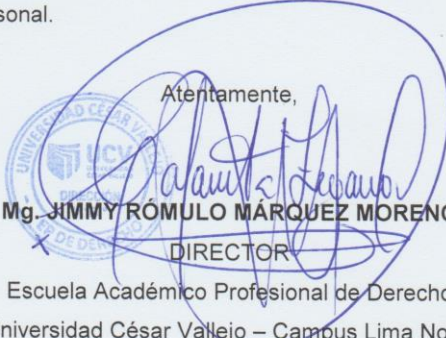
Presente.-

De mi consideración.-

Es grato dirigirme a ustedes para expresarle mi cordial saludo y a la vez presentar a la señorita GARCIA BARRERA Delly Katherine, identificada con D.N.I. N° 74692717 y código de matrícula N° 7000494946, estudiante del Décimo Primer (XI) ciclo de la Facultad de Derecho de nuestra casa superior de estudios, en el semestre 2017-I a fin de que se le brinde las facilidades necesarias para acceder a las instalaciones de la institución, en calidad de visitante y también pueda realizar entrevistas a las autoridades con el objetivo de desarrollar el tema de investigación del curso de Desarrollo del Proyecto de Investigación.

Sin otro particular, me valgo de la ocasión para expresarle mis sentimientos de aprecio y estima personal.

Atentamente,


Mg. JIMMY RÓMULO MÁRQUEZ MORENO

DIRECTOR

Escuela Académico Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo – Campus Lima Norte

JRMM/arlv.

UCV.EDU.PE

Anexo 6

ENTREVISTAS

Guía de entrevista

Título: La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

Entrevistado: Mary Isabel Baez Masuque

Cargo/ Profesión/ grado académico: J. Superior Previsional

Institución: Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia

Lugar: Sala Civil Permanente Fecha: 5-6-2017 Duración: 10 minutos

Objetivo general:

Describir en que consiste la aplicación de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

1. ¿Cuál es acción que debe realizar el arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento con cláusula de desahucio?

Si al vencimiento del contrato de arrendamiento, el inquilino no se va del inmueble, se interpone demanda de desalojo.

2. ¿En qué consiste la regulación actual de la cláusula de desahucio?

Según el artículo 594 del CPC, el arrendatario se obliga a restituir el inmueble al arrendador cuando vence el contrato.

3. ¿Cuál es la diferencia entre un proceso de desalojo por vencimiento del contrato y desalojo por ocupación precaria?

En el primero existe un contrato que legitima al arrendatario a ocupar el inmueble. En el segundo no existe ningún contrato o título que legitime al poseedor del inmueble, o cuando el título que tenía ha fenecido según el artículo 911 CC.

Objetivo específico 1:

Explicar la implicancia de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento al arrendatario que continúe en posesión del bien vencido el plazo del contrato.

4. ¿Cuáles son los elementos que determinan la procedencia o no de la acción de desahucio contenida dentro del contrato de arriendo vencido el plazo?

- La existencia de la cláusula de arrendamiento a futuro del arrendatario.
- Firma legalizada ante notario público o J, de las partes.

5. ¿Cómo deviene en precario el arrendatario que continua en posesión del bien inmueble aún cursada el aviso judicial o extrajudicial?

Deviene en precario desde el momento que se ha por vencido el contrato y si el arrendatario está vencido, debe que se le invita a desahuciar.

Objetivo específico 2:

Analizar los alcances y limitaciones de la ley entre formular acción de desahucio e iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria.

6. ¿Qué entiende por acción de desahucio?

Es la acción de desalojo que persigue la restitución al bien cuando ha concluido el contrato de arrendamiento o cuando este se ha resuelto por falta de pago.

7. ¿Cuáles son las ventajas de formular acción de desahucio antes de iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria?

La ventaja es que se inicia un Juicio de Pago antes y no tiene por efecto el ocaso de la acción, como si ocurre con el desalojo por ocupación precaria, lo que toma más dilatado el proceso.

8. ¿Qué fundamentos existen para admitir la posibilidad de incluir previamente la cláusula de desahucio a los futuros contratos de arriendo?

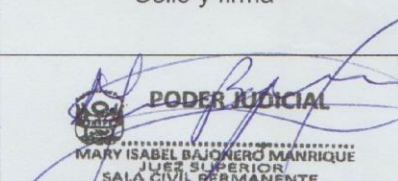
- Con dicha inclusión garantizaría el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en mayor proporción.
- Se evitaría el inicio de un mayor número de procesos de desalojo.

9. ¿Cuáles son las limitaciones que ha tenido la nueva ley hasta ahora en materia de desalojo?

Pienso que el requisito de legalización de fincas, dado que los campesinos no tienen la cultura de brindar fecha cierta a sus contratos.

10. ¿En qué supuestos la cláusula de desahucio ofrece ser una solución rápida y efectiva?

En el supuesto que al vencimiento del contrato de arrendamiento o resolución del contrato por falta de pago, se puede conseguir más rápidamente la restitución del inmueble.

Nombre del Entrevistado	Sello y firma
Mary Isabel Bajonero Manrique	 PODER JUDICIAL MARY ISABEL BAJONERO MANRIQUE JUEZ SUPERIOR SALA CIVIL PERMANENTE CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

Guía de entrevista

Título: La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

Entrevistado: Teresa Guevara de la Cruz

Cargo/ Profesión/ grado académico: Abogada

Institución: poder judicial línea Sur

Lugar: Fecha: Duración:

Objetivo general:

Describir en que consiste la aplicación de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

1. ¿Cuál es acción que debe realizar el arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento con cláusula de desahucio?

SE ACUDE ATRAVÉS DEL DESAHUCIO AL ÓRGANO JURISDICCIONAL AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN DEL BIEN, PARA INTERPONER DEMANDA ES NECESARIO QUE ESTE ESTABLECIDO DENTRO DEL CONTRATO PARA SU POSTERIOR ACCIÓN.

2. ¿En qué consiste la regulación actual de la cláusula de desahucio?

ESTA FIGURA JURÍDICA PERMITE AL ARRENDADOR DESALOJAR AL ARRENDATARIO MEDIANTE EL DESAHUCIO AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO EN LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

3. ¿Cuál es la diferencia entre un proceso de desalojo por vencimiento del contrato y desalojo por ocupación precaria?

PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO: DEBE DECRETAR LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE.
PROCESO POR VENCIMIENTO DEL CONTRATO: PUEDE DEMANDAR TODO AQUEL QUE CONSIDERE TENER DERECHO A QUE SE LE RESTITUYA UN PRECIO.

Objetivo específico 1:

Explicar la implicancia de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento al arrendatario que continúe en posesión del bien vencido el plazo del contrato.

4. ¿Cuáles son los elementos que determinan la procedencia o no de la acción de desahucio contenida dentro del contrato de arriendo vencido el plazo?

DEBE QUE CONTENER LA CLÁUSULA DE DESAHUCIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FIRMAS LEGALIZADAS ANTE NOTARIO O EN SU DEFECTO, JUEZ DE PAZ.

5. ¿Cómo deviene en precario el arrendatario que continua en posesión del bien inmueble aún cursada el aviso judicial o extrajudicial?

SE ESTABLECIO EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL QUE EL AVISO QUE DA POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN INDETERMINADA CONVIERTE AL POSEEDOR EN PRECARIO, AL IGUAL QUE SU SOLICITUD CA DEVOLUCIÓN DEL BIEN.

Objetivo específico 2:

Analizar los alcances y limitaciones de la ley entre formular acción de desahucio e iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria.

6. ¿Qué entiende por acción de desahucio?

ES LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN POR LA QUE EXPULSA A LA PERSONA QUE OCUPA UN BIEN INMUEBLE POR INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN CONSECUENCIA A LA DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

7. ¿Cuáles son las ventajas de formular acción de desahucio antes de iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria?

PODRÍA ACTIVARSE DE FORMA MAS CERCERA AL PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA TIENDE A DURAR DE 3 A 4 AÑOS A MAS.

8. ¿Que fundamentos existen para admitir la posibilidad de incluir previamente la cláusula de desahucio a los futuros contratos de arriendo?

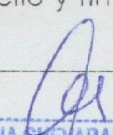
QUE SEA PREVIAMENTE CONSENTIDO POR LAS PARTES INVOLUCRADAS PUES EL ACTO JURÍDICO TIENE QUE SER AUTÉNTICAMENTE VÁLIDO PARA QUE SEA POSIBLE A EJECUTARSE INMEDIATAMENTE.

9. ¿Cuáles son las limitaciones que ha tenido la nueva ley hasta ahora en materia de desalojo?

LA NUEVA LEY SEÑALA PARA QUE PROCEDA EL DESALOJO MEDIANTE DOS SUPUESTOS: CONCLUSIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y FALTA DE PAGO, QUE A VECES CONDUCEN A OTROS QUE CONPUERAN Y ENDEBECEN MÁS EL PROCESO.

10. ¿En qué supuestos la cláusula de desahucio ofrece ser una solución rápida y efectiva?

ES MÁS RÁPIDO YA QUE NO SE VA A UNA CONTROVERANCIA DE FONDO SINO A LA ESELECCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL CONTENIDA DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Nombre del Entrevistado	Sello y firma
TERESA GUEVARA DE LA CRUZ	 TERESA JUANA GUEVARA DE LA CRUZ Juez Juzgado Especializado Civil Villa El Salvador Corte Superior de Justicia de Lima Sur PODER JUDICIAL

Guía de entrevista

Título: La ineficaz aplicación del desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

Entrevistado: MARIO DELGADO ARGUELLES.

Cargo/ Profesión/ grado académico: ABOGADO ESPECIALISTA EN CONTRATOS.

Institución: ESTUDIO DELGADO Y ASOCIADOS SAC.

Lugar: SAN ISIDRO Fecha: Duración: 15 MIN.

Objetivo general:

Establecer la acción que debe realizar el arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento con cláusula de desahucio en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

1. ¿Cuál es acción que debe realizar el arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento con cláusula de desahucio?

SI PARTIMOS DE UNA RELACIÓN CONTRACTUAL, SONTIZAN LOS EFECTOS ESTABLECIDOS DENTRO DE LA CLÁUSULA, ES DECIR, LA EJECUCIÓN DEL DESAHUCIO PUES SU ESPÍRITU ES LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

2. ¿Cuál es la regulación actual de la cláusula de desahucio?

ESTE DISPOSITIVO LEGAL TIVO LUGAR EN NUESTRA LEGISLACIÓN EN LA ANTIGUA LEY DE INQUILINATO SIN EMBARGO NO SE APLICÓ DE FORMA IDONEA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PERO ASÍ EN UNA HERRAMIENTA ÚTIL EN LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

3. ¿Cuál es la diferencia entre un proceso de desalojo por vencimiento del contrato y desalojo por ocupación precaria?

EN EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO EXISTE UN CONTRATO QUE JUSTIFICA LA POSESIÓN, POR OTRO LADO; EN EL DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA NO EXISTE TÍTULO QUE VÁLDE LA POSESIÓN, POR ESO QUE SE DISUTE EL MEJOR DERECHO DE POSEER.

Objetivo específico 1:

Explicar la aplicación correcta de la cláusula de desahucio al arrendatario que continúe en posesión del bien vencido el plazo del contrato.

4. ¿Cuáles son los elementos que determinan la procedencia o no de la acción de desahucio contenida dentro del contrato de arriendo vencido el plazo?

-LA INTIMACIÓN DEL ARRENDADOR PARA SU DEVOLUCIÓN Y LA ESELECCIÓN DE LA CLÁUSULA - PUES DEBE TENER LA CEGALIZACION DE FIRMAS PARA UN EFECTO DE VALIDEZ O VERACIDAD DEL CONTRATO.

5. ¿Deviene en precario el arrendatario que continua en posesión del bien inmueble aún cursada el aviso judicial o extrajudicial? ¿Sí o no? Por qué.

EL PLENARIO RESULTA AMBIGUO. EN LA FIGURA DE PRECARIO EN LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO PUES DICE QUE EL DAR AVISO A SU CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DE DURACIÓN INDETERMINADA DESANALIZA SU FIGURA EN PRECARIO.

Objetivo específico 2:

Analizar los alcances y limitaciones de la ley entre formular acción de desahucio e iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria.

6. ¿Qué entiende por acción de desahucio?

LA ACCIÓN QUE INTERPONE EL PROPIETARIO O ARRENDADOR DE UN BIEN ANTE EL INQUILINO A EFECTO DE QUE ÉL DEVUELVA EL INMUEBLE ARRENDADO.

7. ¿Cuáles son las ventajas de formular acción de desahucio antes de iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria?

LA ESELECCIÓN DE ESTAS CLÁUSULAS ESPECIALES DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TRAEN A CONSEGUIR Celeridad EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN, PUES UN PROCESO DE DESALOJO NORMAL DURA ENTRE 3 AÑOS APROXIMADAMENTE.

8. ¿Qué fundamentos existen para admitir la posibilidad de incluir previamente la cláusula de desahucio a los futuros contratos de arriendo?

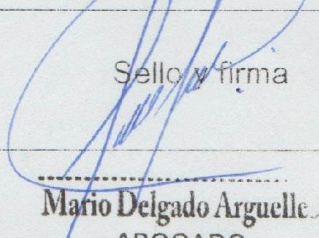
EL AMPARO LEGAL EXISTE EN RECONOCER QUE DEBES CUMPLIR CON LO CONSENTIDO A MÁXIMAS DEL ACUERDO PREVIO ENTRE LAS PARTES, AMBOS REGIDAS POR EL PRINCIPIO PACTA SUNT SERVANDA QUE DA EFICACIA A LOS CONTRATOS SEAN EXIGIBLES.

9. ¿Cuáles son las limitaciones que ha tenido la nueva ley hasta ahora en materia de desalojo?

LA LEY NO PRECISA SI AL MOMENTO DE CONTESTAR LA DEMANDA MEDIANTE EL NUEVO PROCEDIMIENTO DE DESALOJO, SI SE PUEDE ACREDITAR HABER ESTADO AL DÍA ANTES DE LA INTIMACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL O NO HABER ESTADO EN MORA EN NINGÚN MOMENTO.

10. ¿En qué supuestos la cláusula de desahucio ofrece ser una solución rápida y efectiva?

EN EL DETERMINA LA SOLUCIÓN AUN SUPUESTO QUE ES LA DESTINACIÓN DEL BIEN AL VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Nombre del Entrevistado	Sello y firma
MARIO DELGADO ARGUELLES.	 Mario Delgado Arguelle. ABOGADO Reg. CAL. 14208